

Årsredovisning 2023

Brf Dockporten

769636-4343



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dockporten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dockporten 8	2021	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 97 bostadsrätter om totalt 7 112 kvm. Byggnadernas totalyta är 8737 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Nilsson	Ordförande
Anders Granholm	Styrelseledamot
Christer Hellström Brewelius	Styrelseledamot
Magnus Lindblad	Styrelseledamot
Nadia Milotti	Styrelseledamot
Daniel Skoog	Suppleant
Bertil Andersson	Suppleant
Dennis Alexis	Suppleant
Pernilla Luttröpp	Suppleant

Valberedning

Lars Hansson
Aura Shaur
Gustav Kamf

Revisorer

Ernst & Young Auktoriserad revisor Erik Mauritzson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-30. Förseningar avseende stämmounderlag.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dockporten, med en andel på 13.2%.

Samfälligheten förvaltar dockporten GA:7 S:1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

El-kostnaden stabiliserade under 2023 på en lägra kostnad än för 2022. Även värmekostnaden har varit stabil, om än på en något högre nivå än 2022.

12 nya el-platser i garaget fördelades ut den 1/3-23. Intresset för dessa platser har varit, och är, stort. Nuvarande elinfrastruktur i fastigheten innebär att vidare utbyggnad av antalet platser skulle bli mycket kostsam.

Som befarat var ränteutvecklingen en tung post i räkenskaperna för 2023. Lånet som lades om i februari-23 innebar en väsentlig kostnadsökning som mer än väl motiverade avgiftshöjningen från 1/1-23. Ränteläget har i skrivande stund stabiliserats och prognoserna pekar på att räntorna kommer att börja falla fr.om. sommaren 2024. Då föreningen nu har 1/3 av lånen på rörlig ränta, samt att ytterligare 1/3 ska läggas om i feb-2025, är den fortsatta ränteutvecklingen avgörande när styrelsen lägger budget inför 2025. Den sista tredjedelen läggs om i feb-2027. Varje lån ligger på 35 milj SEK.

De ökade intäkterna härrör sig främst från ökade hyresintäkter då D-trappan flyttade in först 24/2-2022. Vi genomförde också en hyreshöjning om 10% från den 1/1-2023.

Annat som hade positiv inverkan var El-stöd och bidrag till laddplatser. De ökade elpriserna ökar också föreningens intäkter då vi taxerar ut det via hyresavierna.

Övriga uppgifter

Kulturbyggandet i föreningen har fortsatt och styrelsen ser en positiv utveckling. Ansvarstagandet kring våra gemensamma faciliteter är i stort mycket bra och avvikelserna färre och färre.

Trädgårdsgruppen har utvecklat sitt arbete vidare. Huvudsyftet är så klart en fin och trivsamt gård och miljö runt vår fastighet, men också att hålla nere våra kostnader till externa leverantörer. Ett led i detta är investeringen i bevattningssystem samt utrustning för att kunna göra en del av det löpande trädgårdsarbetet i egen regi.

Fastighetsgruppen har lagt ner mycket jobb, tillsammans med styrelsen som helhet, kring de två-årsbesiktningar som genomförts i både våra lägenheter och fastigheten som helhet. Även om avvikelser förekommit är det styrelsens uppfattning att fastigheten i stort är solid och av god kvalitet.

Våra gemensamma aktiviteter har genomförts med stort engagemang med kräftskivan som given höjdpunkt!

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 312 006	4 858 670	398 516	-
Resultat efter fin. poster	-1 526 383	-1 913 632	-	-
Soliditet (%)	76	76	-	-
Yttre fond	213 360	-	-	-
Taxeringsvärde	240 800 000	240 800 000	74 605 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	797	697	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	102,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 869	14 963	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 103	14 963	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	167	118	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	112	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	44	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	149	188	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	-	-	-
Räntekänslighet (%)	18,65	21,46	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 392 678 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, huvudsakligen på grund av nödvändiga avskrivningar på delar av fastigheten/byggnaderna som tillhör stomme/grund, samt delar som faller inom bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar. En viktigare indikator är föreningens sparande och hur framtida underhåll ska finansieras. Föreningen strävar efter kontinuerligt underhåll av fastigheten och byggnaderna samt att spara för kommande underhållsåtgärder.

Sparandet används också för amorteringar. Vid år med större underhållsbehov kan föreningen behöva ta lån för att täcka kostnaderna.

Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	381 750 000	-	-	381 750 000
Fond, yttre underhåll	0	-	213 360	213 360
Balanserat resultat	0	-1 780 308	-213 360	-1 993 668
Årets resultat	-1 780 308	1 780 308	-1 526 383	-1 526 383
Eget kapital	379 969 692	0	-1 526 383	378 443 309

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 993 668
Årets resultat	-1 526 383
Totalt	-3 520 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	213 360
Balanseras i ny räkning	-3 733 411
	-3 520 051

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 312 006	4 858 670
Övriga rörelseintäkter		279 647	5 584
Summa rörelseintäkter		6 591 652	4 864 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 445 584	-2 485 521
Övriga externa kostnader	8	-308 866	-292 557
Personalkostnader	9	-122 125	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 982 885	-2 480 590
Summa rörelsekostnader		-5 859 460	-5 258 668
RÖRELSERESULTAT		732 193	-394 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 930	1 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 280 505	-1 387 146
Summa finansiella poster		-2 258 576	-1 385 894
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 526 383	-1 780 309
ÅRETS RESULTAT		-1 526 383	-1 780 309

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	483 783 320	486 642 666
Summa materiella anläggningstillgångar		483 783 320	486 642 666
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		483 783 320	486 642 666
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 434	80 429
Övriga fordringar	12	9 002	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	115 088	158 682
Summa kortfristiga fordringar		137 524	239 129
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 477 418	12 411 112
Summa kassa och bank		12 477 418	12 411 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 614 942	12 650 241
SUMMA TILLGÅNGAR		496 398 262	499 292 907

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		381 750 000	381 750 000
Fond för yttre underhåll		213 360	0
Summa bundet eget kapital		381 963 360	381 750 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 993 668	0
Årets resultat		-1 526 383	-1 780 308
Summa fritt eget kapital		-3 520 051	-1 780 308
SUMMA EGET KAPITAL		378 443 309	379 969 692
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	69 653 150	70 319 900
Summa långfristiga skulder		69 653 150	70 319 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		36 093 400	36 093 400
Leverantörsskulder		11 022 203	11 307 999
Skatteskulder		216 000	436 450
Övriga kortfristiga skulder		149 747	126 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	820 454	1 038 959
Summa kortfristiga skulder		48 301 804	49 003 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		496 398 262	499 292 907

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	732 193	-394 414
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 982 885	2 480 590
	3 715 078	2 086 176
Erhållen ränta	21 930	1 252
Erlagd ränta	-2 280 505	-1 387 146
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 456 502	700 282
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	101 605	1 112 334
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-701 511	7 563 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	856 597	9 376 310
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-123 539	-19 980 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123 539	-19 980 962
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	197 964 000
Upptagna lån	0	213 360 000
Amortering av lån	-666 750	-106 946 700
Förändring av checkräkningskredit	0	-282 551 477
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-666 750	21 825 823
ÅRETS KASSAFLÖDE	66 307	11 221 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 411 112	1 189 941
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 477 418	12 411 112

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dockporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 082 096	3 849 940
Hysesintäkter, p-platser	522 192	434 270
Hysesintäkter, lokaler	12 000	250
Övriga intäkter	778 596	579 794
Elprisstöd	196 768	0
Summa	6 591 652	4 864 254

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	317 645	225 023
Besiktning och service	112 919	73 857
Städning	0	2 125
Trädgårdsarbete	25 042	22 848
Snöskottning	14 734	11 501
Övrigt	0	825
Summa	470 340	336 178

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	123 299	216 077
Summa	123 299	216 077

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	28 299
Övriga gemensamma utrymmen	0	109 813
Summa	0	138 111

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	542 586	793 754
Uppvärmning	551 102	316 463
Vatten	206 803	226 874
Sophämtning	158 865	128 411
Summa	1 459 356	1 465 502

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	71 475	61 389
Bredband/Kabeltv	197 094	160 264
Samfällighet	16 020	0
Fastighetsskatt	108 000	108 000
Summa	392 589	329 653

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	50 323	54 840
Övriga förvaltningskostnader	90 696	87 256
Juridiska kostnader	1 292	0
Revisionsarvoden	43 125	3 167
Kameral förvaltning	116 252	141 669
Konsultkostnader	7 178	5 625
Summa	308 866	292 557

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	96 600	0
Sociala avgifter	25 525	0
Summa	122 125	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 273 246	1 381 182
Övriga räntekostnader	7 259	5 964
Summa	2 280 505	1 387 146

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	489 123 256	131 775 000
Årets inköp	123 539	357 348 256
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	489 246 795	489 123 256
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 480 590	0
Årets avskrivning	-2 982 885	-2 480 590
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 463 475	-2 480 590
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	483 783 320	486 642 666
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>131 775 000</i>	<i>131 775 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	182 800 000	182 800 000
Taxeringsvärde mark	58 000 000	58 000 000
Summa	240 800 000	240 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 955	18
Övriga kortfristiga fordringar	4 047	0
Summa	9 002	18

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 709	86 476
Försäkringspremier	54 379	44 399
Förvaltning	0	27 807
Summa	115 088	158 682

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2027-02-17	1,60 %	34 626 550	35 293 300
Nordea Hypotek	2025-02-19	1,35 %	35 560 000	35 560 000
Nordea Hypotek	2024-02-28	3,85 %	35 560 000	35 560 000
Summa			105 746 550	106 413 300
Varav kortfristig del			36 093 400	36 093 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 103 079 550 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	89 442
El	60 000	127 345
Uppvärmning	70 000	66 383
Utgiftsräntor	220 289	314 832
Uppkost vatten	25 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	445 165	440 957
Summa	820 454	1 038 959

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	106 680 000	106 680 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Niklas Nilsson
Ordförande

Anders Granholm
Styrelseledamot

Christer Hellström Brewelius
Styrelseledamot

Magnus Lindblad
Styrelseledamot

Nadia Milotti
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 13:03

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.05.2024 16:06

DOCUMENT ID:

SkWzlymCXC

ENVELOPE ID:

S1ZZlkmCmR-SkWzlymCXC

DOCUMENT NAME:

Brf Dockporten, 769636-4343 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Magnus Lindblad magnus.k.lindblad@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 16:33 24.05.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/07) IP: 94.191.136.22
2. Nadia Milotti nadia.milotti@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 16:43 24.05.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/16) IP: 78.79.173.23
3. NIKLAS NILSSON niklas.bk.nilsson@outlook.com	Signed Authenticated	24.05.2024 16:53 24.05.2024 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/02) IP: 156.67.225.5
4. Christer Hellström Brewelius bjorkhaga.apple@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 17:52 24.05.2024 17:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/01/28) IP: 83.185.83.59
5. ANDERS GRANHOLM anders0granholm@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 10:15 24.05.2024 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/15) IP: 31.179.49.87
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:03 25.05.2024 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dockporten, 769636-4343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dockporten för år 2023.

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 2023 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 *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 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.

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 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. Risken 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.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggsamt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK MAURITZSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 0ae22285b54cb4[...]d941ae1954b08

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-27 11:02:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>