

# Bostadsrättsföreningen Dockterrassen

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Dockterrassen

Org.nr: 769615-1021

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 19   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dockterrassen, 769615-1021, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades

2007-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-22 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 gemensamhetsanläggningen Skrovet ga:2 med ändamål att förvalta kommunikationsytor, plantering, lekanläggning, cykelplatser, dagvattenanläggning och belysningsarmatur med tillhörande ledningar.

Föreningen har även del i gemensamhetsanläggningen Skrovet ga:5 med ändamål att förvalta parkering, plantering samt in- och utfart.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Ordförande | Göran Wadsten      |
| Ledamot    | Christer Grahm     |
| Ledamot    | Håkan Ronnlycke    |
| Ledamot    | Lars-Erik Olsson   |
| Ledamot    | Ulf Persson        |
| Suppleant  | Ann Granbom        |
| Suppleant  | Christian Nilsson  |
| Suppleant  | Lars Wallersköld   |
| Suppleant  | Per-Otto Bengtsson |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

2026  
2026  
2025  
2025  
2026  
2025  
2025  
2025  
2025

#### **Revisor**

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

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av:

Tomas Petersson - sammankallande  
Anders Lilja  
Anders Samuelsson  
Thomas Lönntoft



### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Skrovet 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 85 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaden är uppförd 2008. Fastighetens adresser är Dockplatsen 8 och Isbergsgatan 12-28 (jämn nummer).

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler 50 garageplatser och 10 uteplatser med hyresrätt. Därutöver finns 4 parkeringsplatser för MC, ett hobbyrum och en gästlägenhet.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
|-------|-------|-------|
| 1     | 28    | 56    |

|                           |       |     |
|---------------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:           | 3 952 | kvm |
| Total bostadsarea:        | 7 725 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 7 725 | kvm |
| Total lokalaria:          | 485   | kvm |
| Total garagearea:         | 1 069 | kvm |

### Lokaler

| Lokalhyresgäster          | Yta (kvm) | Avtalstid  |
|---------------------------|-----------|------------|
| Body Sugaring             | 38        | 2026-02-28 |
| Dockans Smörrebröd & Café | 43        | 2027-01-31 |
| Tinehår AB                | 75        | 2025-12-31 |
| Ahmed Raco / Mixan        | 42        | 2026-12-31 |
| PRP Kliniken              | 96        | 2027-09-30 |
| Multiform Malmö           | 191       | 2025-02-28 |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-01.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

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

| Avtal                                | Leverantör                                |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| Teknisk förvaltning                  | Liva fastighetsservice                    |
| Kabel-TV                             | Ownit                                     |
| Bredband                             | Ownit                                     |
| Städning                             | Delco (Ribersborg Städ (Uppsagt 24-10-31) |
| Fönsterputs                          | Slaweks Fönsterputs                       |
| Avfallshantering                     | Stena Recycling                           |
| Elavtal avseende volym               | Fortum                                    |
| Fjärrvärme                           | E.ON                                      |
| Mätning El/Varmvatten                | Brunata                                   |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | Presto                                    |
| Skadedjursbekämpning                 | Anticimex                                 |
| Serviceavtal ventilation             | Assemblin                                 |
| Serviceavtal hissar                  | Kone                                      |
| Serviceavtal mattor                  | ElisTextil Service                        |
| Serviceavtal värme                   | E.ON                                      |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 285 897 kr (288 949 kr 2023) och planerat underhåll för 79 994 kr (412 212 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-07-05 av Qb3. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 088 543 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 117 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Styrelsen har under 2024 haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningen har tre större lån. Ett till rörlig ränta och två till fast ränta. De senare med förfallodagar i januari 2026 och november 2027. Baserat på signaler om en fortsatt hög inflation under årets första hälft, stor osäkerhet om ränteutvecklingen under 2024 och aviserade kostnadsökningar för el, vatten och fjärrvärme (e.on) beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med 9 % från den 1/1 2024. Månadsavgiften höjdes med 4,5 % fr.o.m den 1/7 för att säkerställa att vår goda ekonomi skulle kunna bibehållas.

Vår övergripande målsättning är att fortsatt skapa möjligheter för låga månadsavgifter och samtidigt säkerställa att vi får så låg belåning per kvadratmeter som möjligt.

Under år 2024 har Bredablick Förvaltning skött den ekonomiska förvaltningen av föreningen och Liva Fastighetsservice AB skött den tekniska förvaltningen.

Föreningen har under året följt den fastlagda underhållsplanen samt utfört kvartalsvisa brandskyddsronder enligt det kontrollsystem som utvecklats av Presto.

Föreningens arbete med att effektivisera vår totala energiförbrukning fortsatte och visar positiva resultat delvis drivet av den milda vintern. Arbetet med att förbättra och effektivisera funktionen i miljörummen har pågått och lett till en lägre totalkostnad och bättre ordning. Kameran systemet, monterat i garaget, uppgraderades för att få kontinuerlig och god dokumentation av pågående aktiviteter.

I början av året installerades nya laddboxar för 18 bilar. Samtidigt driftsattes ett lastbalanseringssystem som innebär att man minskar topparna på föreningens effektuttag vilket ger en lägre debitering från elleverantören.

Alla våra butikslokaler är uthyrda. Ny hyresgäst från den 1/2 2024 var Dockans Smörrebröd och Café som driver en butik med försäljning av smörgåsar, etc. till privat personer och företag Under året beslutade styrelsen att byta bolaget som putsar fönster hos våra hyresgäster i lokalerna längs gatan och samtliga entrédörrar. Ny leverantör är Eriks Fönsterputs. Vi beslutade också att byta städbolag till Delco som börjar sitt arbete den 1/1 2025. Avtalet med Ownit sas upp. Ny leverantör av TV och bredband kommer att utses under 2025.

I samband med årsstämman anordnade valberedningen buffé på innergården och i september ett höstmingel med soppa. Båda tillställningarna hade god uppslutning med cirka sjuttio medlemmar på plats.

Liksom tidigare år har en stor del av de frågor som kommit upp i styrelsen rört underhålls- frågor, ordningen och reda i allmänna utrymmen som miljörum, garage, trappor, felanmälningar och lokalhyresfrågor.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 133 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 133 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 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 4,5 %.

I grundårsavgiften ingår vatten och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av varmvatten och el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



## Flerårsöversikt

|                                                     | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelsens intäkter, tkr                             | 7 483   | 7 257   | 6 886   | 6 444   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr              | - 1 547 | - 1 870 | - 1 606 | - 1 051 |
| Förändring av underhållsfond                        | 1 009   | 676     | 77      | 253     |
| Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar | 632     | 576     | 1 448   | 1 826   |
| Sparande, kr/kvm                                    | 185     | 179     | 235     | 286     |
| Soliditet, (%)                                      | 81      | 81      | 81      | 81      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt           | 651     | 614     | 577     |         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%) | 67      | 65      | 65      |         |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm                | 579     | 520     | 495     | 495     |
| Lokalhyra, kr/kvm                                   | 2 636   | 2 466   | 2 236   | 2 146   |
| Driftkostnad, kr/kvm                                | 313     | 341     | 339     | 305     |
| Energikostnad, kr/kvm                               | 152     | 176     | 178     | 139     |
| Ränta, kr/kvm                                       | 226     | 176     | 76      | 57      |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm              | 117     | 117     | 103     | 90      |
| Skuldsättning, kr/kvm                               | 6 731   | 6 842   | 6 986   | 7 076   |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm                 | 8 086   | 8 218   | 8 391   | 499     |
| Räntekänslighet, (%)                                | 12      | 13      | 15      |         |
| Snittränta, (%)                                     | 3.35    | 2.57    | 1.09    | 0.8     |

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, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024-07-01. Föreningen utvärderar fortlöpande vilka avgiftsnivåer som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att justera avgifterna baserat på utvärderingen



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser    | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat     |
|------------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| Vid årets början                   | 286 400 000        | 4 775 574        | - 13 383 171        | - 1 870 224        |
| Disposition enligt föreningsstämma |                    |                  | -1 870 224          | 1 870 224          |
| Avsättning till underhållsfond     |                    | 1 088 543        | -1 088 543          |                    |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                    | -79 994          | 79 994              |                    |
| Årets resultat                     |                    |                  |                     | - 1 547 034        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>286 400 000</b> | <b>5 784 123</b> | <b>- 16 261 944</b> | <b>- 1 547 034</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 15 253 395        |
| Årets resultat före fondändring                            | - 1 547 034         |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 1 088 543         |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond                   | 79 994              |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 17 808 978</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 17 808 978        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 17 808 978</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

6 564 536

5 902 095

Övriga rörelseintäkter

3

918 183

1 354 482

**Summa rörelseintäkter**

**7 482 719**

**7 256 577**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 329 350

-3 865 893

Övriga kostnader

5

-360 900

-397 299

Personalkostnader

6

-143 925

-130 306

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-3 126 162

-3 122 819

**Summa rörelsekostnader**

**-6 960 337**

**-7 516 317**

## RÖRELSERESULTAT

**522 382**

**-259 740**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

29 751

20 082

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 099 167

-1 630 566

**Summa finansiella poster**

**-2 069 416**

**-1 610 484**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-1 547 034**

**-1 870 224**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**-1 547 034**

**-1 870 224**

**ÅRETS RESULTAT**

**-1 547 034**

**-1 870 224**



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                                                     | Not   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                                                   |       |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |       |                    |                    |
| Byggnader och mark                                                             | 8 , 9 | 335 550 578        | 338 666 110        |
| Inventarier, maskiner och installationer                                       | 10    | 166 062            | 61 405             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9     | 0                  | 88 290             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |       | <b>335 716 640</b> | <b>338 815 805</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                                             |       | <b>335 716 640</b> | <b>338 815 805</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                                                   |       |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |       |                    |                    |
| Kundfordringar                                                                 |       | 61 130             | 98 593             |
| Övriga fordringar                                                              |       | 173 105            | 28 009             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 11    | 428 376            | 531 617            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           |       | <b>662 611</b>     | <b>658 219</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |       |                    |                    |
| Kassa och bank                                                                 | 12    | 2 241 072          | 1 953 130          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                                    |       | <b>2 241 072</b>   | <b>1 953 130</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                                             |       | <b>2 903 683</b>   | <b>2 611 349</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |       | <b>338 620 323</b> | <b>341 427 154</b> |



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not     | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |         |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |         |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                             |         | 286 400 000        | 286 400 000        |
| Underhållsfond                                              |         | 5 784 123          | 4 775 574          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |         | <b>292 184 123</b> | <b>291 175 574</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |         |                    |                    |
| Balanserat resultat                                         |         | -16 261 944        | -13 383 171        |
| Årets resultat                                              |         | -1 547 034         | -1 870 224         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |         | <b>-17 808 978</b> | <b>-15 253 395</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |         | <b>274 375 145</b> | <b>275 922 179</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                    |                    |
| Fastighetslån                                               | 13 , 14 | 41 565 000         | 44 161 250         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |         | <b>41 565 000</b>  | <b>44 161 250</b>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>41 565 000</b>  | <b>44 161 250</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13 , 14 | 20 896 250         | 19 325 000         |
| Förskott från kunder                                        |         | 92 647             | 50 500             |
| Leverantörsskulder                                          |         | 265 247            | 502 583            |
| Skatteskulder                                               |         | 18 675             | 15 149             |
| Övriga skulder                                              |         | 47 859             | -3 088             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15      | 1 359 500          | 1 453 581          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |         | <b>22 680 178</b>  | <b>21 343 725</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>22 680 178</b>  | <b>21 343 725</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |         | <b>338 620 323</b> | <b>341 427 154</b> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 522 382                  | -259 740                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           | 3 126 162                | 3 122 819                |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>3 648 544</b>         | <b>2 863 079</b>         |
| Erhållen ränta                                                                          | 29 751                   | 20 082                   |
| Erlagd ränta                                                                            | -2 099 167               | -1 630 566               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 579 128</b>         | <b>1 252 595</b>         |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                         | -4 392                   | -66 855                  |
| Förändring av rörelseskulder                                                            | -234 798                 | -127 918                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>1 339 938</b>         | <b>1 057 822</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                             | -26 997                  | -88 290                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-26 997</b>           | <b>-88 290</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            |                          | 19 135 000               |
| Amortering av låneskulder                                                               | -1 025 000               | -20 470 000              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-1 025 000</b>        | <b>-1 335 000</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>287 941</b>           | <b>-365 468</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>1 953 130</b>         | <b>2 318 598</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>2 241 071</b>         | <b>1 953 130</b>         |



# 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.

| Anläggningstillgång                      | Nyttjandeperiod (år) |
|------------------------------------------|----------------------|
| Byggnader                                | 100                  |
| Inventarier, maskiner och installationer | 5-10                 |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Årsavgifter</b>                  |                  |                  |
| Årsavgifter bostäder                | 4 472 634        | 4 014 348        |
| <b>Hysesintäkter</b>                |                  |                  |
| Hyror lokaler                       | 1 278 568        | 1 158 084        |
| Hyror p-platser/garage              | 734 134          | 649 340          |
| Övriga objekt                       | 79 200           | 80 323           |
|                                     | <b>2 091 902</b> | <b>1 887 747</b> |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>6 564 536</b> | <b>5 902 095</b> |



| Not 3. Övriga rörelseintäkter           | 2024           | 2023             |
|-----------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>           |                |                  |
| Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal | 17 600         | 26 325           |
| Vatten                                  | 151 908        | 140 663          |
| El                                      | 437 947        | 579 294          |
| Uppvärmning                             | 32 204         | 31 756           |
| Debiterad fastighetsskatt               | 144 336        | 146 303          |
| Överlåtelseavgifter                     | 14 210         | 9 086            |
| Övriga intäkter                         | 9 818          | 310 895          |
| Kommunikation                           | 110 160        | 110 160          |
|                                         | <b>918 183</b> | <b>1 354 482</b> |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>    | <b>918 183</b> | <b>1 354 482</b> |



| Not 4. Fastighetskostnader             | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftskostnader</b>                 |                  |                  |
| El                                     | 655 080          | 855 554          |
| Uppvärmning                            | 537 582          | 513 346          |
| Vatten och avlopp                      | 217 396          | 266 941          |
| Avfallshantering                       | 118 091          | 108 983          |
| Teknisk förvaltning                    | 381 237          | 385 049          |
| Serviceavtal                           | 90 542           | 102 132          |
| Besiktningskostnader                   | 24 474           | 40 239           |
| Systematiskt brandskyddsarbete         | 29 534           | 21 068           |
| Snöröjning                             | 20 169           | 34 136           |
| Övriga utgifter för köpta tjänster     | 23 861           | 19 311           |
| Bredband                               | 90 780           | 90 780           |
| Kabel-TV                               | 19 380           | 19 380           |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon     | 3 139            | 3 670            |
| Försäkringar                           | 105 778          | 101 291          |
| Samfälligheter                         | 343 645          | 305 496          |
| Förbrukningsmaterial                   | 15 313           | 13 422           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt       | 287 460          | 283 934          |
|                                        | <b>2 963 460</b> | <b>3 164 731</b> |
| <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
| Huskropp                               | 5 880            | 2 825            |
| Hiss                                   | 81 996           | 64 194           |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 986              | 18 400           |
| Lokaler                                | 0                | 6 013            |
| Markytor                               | 13 829           | 10 179           |
| Vattenskador                           | 9 092            | 79 508           |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 18 387           | 19 954           |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 7 720            | 6 529            |
| VA & sanitet, installationer           | 65 894           | 28 299           |
| Värme, installationer                  | 8 713            | 20 942           |
| Ventilation, installationer            | 69 750           | 18 753           |
| El, installationer                     | 0                | 3 260            |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | 0                | 6 817            |
| Garage och p-platser                   | 3 650            | 3 275            |
|                                        | <b>285 897</b>   | <b>288 949</b>   |
| <b>Planerat underhåll</b>              |                  |                  |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 0                | 24 399           |
| Hiss                                   | 52 119           | 94 375           |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 0                | 24 222           |
| Lokaler                                | 0                | 40 647           |
| P-platser/garage                       | 0                | 35 204           |
| Värme, installationer                  | 0                | 109 688          |
| Ventilation, installationer            | 0                | 40 563           |
| VA & sanitet, installationer           | 27 875           | 0                |
| Markytor                               | 0                | 43 114           |
|                                        | <b>79 994</b>    | <b>412 212</b>   |
| <b>Totalt fastighetskostnader</b>      | <b>3 329 350</b> | <b>3 865 893</b> |



| Not 5. Övriga kostnader                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kostnader för transportmedel                     | 0              | 118            |
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 7 630          | 7 630          |
| Förvaltningskostnader                            | 206 840        | 169 028        |
| Revision                                         | 29 457         | 20 764         |
| Tele och post                                    | 5 581          | 6 692          |
| Självrisker vid skada                            | 52 500         | 0              |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 14 918         | 0              |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 24 344         | 2 623          |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | 0              | 1 384          |
| Bankkostnader                                    | 2 971          | 3 548          |
| Representation                                   | 1 350          | 0              |
| IT-tjänster                                      | 7 838          | 6 983          |
| Övriga externa tjänster                          | 4 375          | 4 323          |
| Övriga externa kostnader                         | 209            | 800            |
| Kostnader av engångskaraktär                     | 2 886          | 173 407        |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>                   | <b>360 899</b> | <b>397 300</b> |

| Not 6. Personalkostnader        | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Styrelsen</b>                |                |                |
| Styrelsearvode                  | 114 600        | 104 998        |
| Sociala kostnader               | 29 325         | 25 308         |
|                                 | <b>143 925</b> | <b>130 306</b> |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>143 925</b> | <b>130 306</b> |

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

| Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar        | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Avskrivningar</b>                                                     |                  |                  |
| Byggnader                                                                | 3 115 532        | 3 115 531        |
| Inventarier, maskiner och installationer                                 | 10 630           | 7 288            |
|                                                                          | <b>3 126 162</b> | <b>3 122 819</b> |
| <b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>3 126 162</b> | <b>3 122 819</b> |

| Not 8. Ställda säkerheter                                     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                        | 85 100 000        | 85 100 000        |
| <b>Summa:</b>                                                 | <b>85 100 000</b> | <b>85 100 000</b> |



| Not 9. Byggnader och mark                                   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 293 500 000        | 293 500 000        |
| Mark                                                        | 78 000 000         | 78 000 000         |
| Pågående nyanläggningar                                     | 88 290             | 0                  |
| Ökning/minskning av pågående nyanläggning                   | 164 096            | 88 290             |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>371 752 386</b> | <b>371 588 290</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                    |                    |
| Byggnader                                                   | - 32 833 890       | - 29 718 359       |
| Årets avskrivning på byggnader                              | - 3 115 532        | - 3 115 531        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>-35 949 422</b> | <b>-32 833 890</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>335 802 964</b> | <b>338 754 400</b> |
| <i>Varav</i>                                                |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 257 550 578        | 260 666 110        |
| Mark                                                        | 78 000 000         | 78 000 000         |
| Pågående nyanläggningar                                     | 0                  | 88 290             |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                                    | 173 400 000        | 173 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                                         | 63 328 000         | 63 328 000         |
|                                                             | <b>236 728 000</b> | <b>236 728 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Bostäder                                                    | 222 000 000        | 222 000 000        |
| Lokaler                                                     | 14 728 000         | 14 728 000         |
|                                                             | <b>236 728 000</b> | <b>236 728 000</b> |
| <b>Not 10. Inventarier, verktyg och installationer</b>      | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                    |                    |
| Inventarier, maskiner och installationer                    | 598 919            | 598 919            |
| Årets anskaffningar                                         | 115 286            | 0                  |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>714 205</b>     | <b>598 919</b>     |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                    |                    |
| Inventarier, maskiner och installationer                    | - 537 514          | - 530 226          |
| Årets avskrivningar                                         | - 10 630           | - 7 288            |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>- 548 144</b>   | <b>- 537 514</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>166 061</b>     | <b>61 405</b>      |
| <b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Upplupna intäkter                                           | 265 337            | 318 269            |
| Förutbetalda kostnader                                      | 224 178            | 213 348            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>489 515</b>     | <b>531 617</b>     |
| <b>Not 12. Kassa och bank</b>                               | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Transaktionskonto Handelsbanken                             | 2 108 417          | 1 819 968          |
| Transaktionskonto Swedbank                                  | 92 657             | 93 843             |
| Transaktionskonto Swedbank                                  | 39 997             | 39 319             |
| <b>Summa</b>                                                | <b>2 241 071</b>   | <b>1 953 130</b>   |



### Not 13. Förfall fastighetslån

|                                             | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 20 896 250        | 19 325 000        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 41 565 000        | 44 161 250        |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                 | 0                 |
| <b>Summa</b>                                | <b>62 461 250</b> | <b>63 486 250</b> |

### Not 14. Skulder till kreditinstitut

|                                          | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Swedbank                                 | 2025-03-28               | 2,96 %                  | 20 516 250           | 0                    |
| Swedbank                                 | 2026-01-23               | 3,62 %                  | 23 000 000           | 23 000 000           |
| Swedbank                                 | 2027-11-25               | 3,85 %                  | 18 945 000           | 19 135 000           |
| Swedbank                                 | Löst                     | 0,96 %                  | 0                    | 21 351 250           |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |                          |                         | <b>62 461 250</b>    | <b>63 486 250</b>    |

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

### Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 150 607          | 137 991          |
| Upplupna räntekostnader                          | 152 351          | 212 897          |
| Förutbetalda intäkter                            | 779 012          | 787 860          |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 26 000           | 21 000           |
| Upplupna kostnader                               | 247 029          | 293 833          |
| <b>Summa</b>                                     | <b>1 354 999</b> | <b>1 453 581</b> |



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Göran Wadsten  
Ordförande

---

Christer Grahn  
Ledamot

---

Håkan Ronnlycke  
Ledamot

---

Lars-Erik Olsson  
Ledamot

---

Ulf Persson  
Ledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.05.2025 21:34

SENT BY OWNER:  
Måns Scott • 07.05.2025 10:09

DOCUMENT ID:  
HyQpEB9\_exl

ENVELOPE ID:  
r16Erquxgl-HyQpEB9\_exl

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Dockterrassen.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| LARS-ERIK OLSSON         | Signed        | 07.05.2025 14:18 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1954/02/22) |
|                          | Authenticated | 07.05.2025 14:09 | Low    |                                  |
| HANS OLOF CHRISTER GRAHN | Signed        | 07.05.2025 17:45 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1959/04/17) |
|                          | Authenticated | 07.05.2025 17:42 | Low    |                                  |
| GÖRAN LAMBERT WADSTEN    | Signed        | 07.05.2025 17:46 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1953/11/28) |
|                          | Authenticated | 07.05.2025 14:27 | Low    |                                  |
| HÅKAN RONNLYCKE          | Signed        | 08.05.2025 18:25 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1960/02/11) |
|                          | Authenticated | 08.05.2025 18:24 | Low    |                                  |
| Ulf Thorsten Persson     | Signed        | 11.05.2025 20:08 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1962/10/27) |
|                          | Authenticated | 11.05.2025 19:53 | Low    |                                  |
| ERIK MAURITZSON          | Signed        | 11.05.2025 21:34 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) |
|                          | Authenticated | 11.05.2025 21:32 | Low    |                                  |

\* 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 Dockterrassen, org.nr 769615-1021

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dockterrassen för år 2024.

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 2024 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. 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.

## 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 Dockterrassen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 11 maj 2025



**Brf Dockterassen Revisionsberättelse.pdf**

(96158 byte)

SHA-512: b6209959abb73c1ba766e62459b4df164e76c  
2ebc08e716c3740606a63fe3bd2fe2a17ab34a6daf97b  
306cc9d64b94fadb70f4e5bf1bf880c1b86afcddee6d0e

## Underskrifter

2025-05-11 21:34:17 (CET)



**Erik Mauritzson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2024

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:

9ebb6146c0d242f94e2954d8cf1133c0d4789739b6d1c4ce0b5a6b31635ecb8eba6a2d2139b5e579bfd920b0a3714dafb9c1d39756a84edcd295e75bb0e6113b



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 avskrivning 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **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 intäkter.

### **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 en föreningsstämma 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 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 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.

**BREDABLICK**



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

