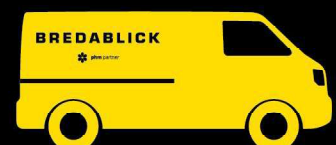


Bostadsrättsföreningen Dockporten

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Dockporten

Org.nr: 769636-4343

Årsredovisning 2024

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

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dockporten, 769636-4343, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Niklas Nilsson	2025
Ledamot	Anders Granholm	2025
Ledamot	Dennis Alexis	2026
Ledamot	Magnus Lindblad	2025
Ledamot	Pernilla Luttröpp	2026
Suppleant	Daniel Skoog	2025
Suppleant	Lena Sörmon	2025
Suppleant	Nadia Milotti	2025
Suppleant	Bertil Andersson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Aura Shaur, sammankallande, samt Lars Hansson och Gustav Kampf.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea: 4 237 kvm

Total bostadsarea: 7 112 kvm

- varav bostadsrättsarea: 7 112 kvm

Total garagearea: 1 625 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-10-05.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 37 860 kr (123 299 kr 2023) och inget planerat underhåll (inget 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen håller på att upprätta en ny underhållsplan med Sustend som kommer färdigställas under 2025.

Enligt av föreningens stadgar avsätts det 426 720 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 49 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Både ledamöter och suppleanter kallas till styrelsemötena, dvs 9 personer. Närvaron är hög med ett snitt på 7.5 deltagare per möte.

Teknisk status

Föreningen har under 2024, i samarbete med Sustend, påbörjat utformningen av en underhållsplan för de kommande 50 åren.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dockporten, som omfattar föreningarna på västra sidan av Dockan. Föreningens andel är 13.2%. Samfälligheten förvaltar Dockporten GA:7 S:1.

Föreningen har också en samfällighet med BRF Havsprinsen avseende stickgatan mellan fastigheterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ränteplacering under 2024 har inbringat 570 000:- i ränta. Volvo avvecklade Bilpoolen On Demand i förtid och återbetalade ca 640 000:- till föreningen i början på 2025.

Budgeten 2025 antogs hösten 2024 utan några avgiftsförändringar vilket vi fortsatt ser som ett tryggt och balanserat beslut med de räntor vi nu fått under 2025.

Ränteutveckling, inflation och hantering av kommande underhållskostnader är det som påverkar föreningens kostnader mest. Styrelsen kommer följa utvecklingen noga och vid behov vidta nödvändiga åtgärder för att säkra en långsiktig balans mellan intäkter och utgifter.

Övriga uppgifter

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.

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



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 5 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 141 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 142 medlemmar.

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

Årsavgifter

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

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

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



Flerårsöversikt

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

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	381 750 000	213 360	- 1 993 668	- 1 526 383
Disposition enligt föreningsstämma			-1 526 383	1 526 383
Avsättning till underhållsfond		426 720	-426 720	
Avsättning från disposition 2023				
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				- 1 737 544
Vid årets slut	381 750 000	640 080	- 3 946 771	- 1 737 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 520 051
Årets resultat före fondändring	- 1 737 544
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 426 720
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 5 684 315

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 684 315
Totalt	- 5 684 315

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

5 602 315

5 616 288

Övriga rörelseintäkter

3

624 650

975 364

Summa rörelseintäkter

6 226 965

6 591 652

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 463 506

-2 445 584

Övriga kostnader

5

-363 294

-308 866

Personalkostnader

6

-283 295

-122 125

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 990 274

-2 982 885

Summa rörelsekostnader

-6 100 369

-5 859 460

RÖRELSERESULTAT

126 596

732 192

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

570 266

21 930

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 434 406

-2 280 505

Summa finansiella poster

-1 864 140

-2 258 575

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 737 544

-1 526 383

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 737 544

-1 526 383

ÅRETS RESULTAT

-1 737 544

-1 526 383



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	480 793 046	483 783 320
Summa materiella anläggningstillgångar		480 793 046	483 783 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		480 793 046	483 783 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 963	13 434
Övriga fordringar		4	9 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	301 796	115 088
Summa kortfristiga fordringar		314 763	137 524
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	11 771 185	12 477 418
Summa kassa och bank		11 771 185	12 477 418
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 085 948	12 614 942
SUMMA TILLGÅNGAR		492 878 994	496 398 262



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		381 750 000	381 750 000
Underhållsfond		640 080	213 360
Summa bundet eget kapital		382 390 080	381 963 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 946 771	-1 993 668
Årets resultat		-1 737 544	-1 526 383
Summa fritt eget kapital		-5 684 315	-3 520 051
SUMMA EGET KAPITAL		376 705 765	378 443 309
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	33 559 750	69 653 150
Summa långfristiga skulder		33 559 750	69 653 150
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		33 559 750	69 653 150
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12 , 13	70 153 400	36 093 400
Leverantörsskulder		11 080 704	11 022 696
Skatteskulder		216 000	216 000
Övriga skulder		102 701	149 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 060 674	820 453
Summa kortfristiga skulder		82 613 479	48 301 803
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		82 613 479	48 301 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		492 878 994	496 398 262



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	126 594	732 193
Avskrivningar	2 990 274	2 982 885
Summa	3 116 868	3 715 078
Erhållen ränta	570 266	21 930
Erlagd ränta	-2 434 405	-2 280 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 252 729	1 456 503
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-177 239	101 605
Ökning av rörelseskulder	251 676	-701 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 327 166	856 597
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-123 539
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-123 539
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	34 060 000	0
Amortering av låneskulder	-36 093 400	-666 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 033 400	-666 750
Årets kassaflöde	-706 234	66 308
Likvida medel vid årets början	12 477 418	12 411 112
Likvida medel vid årets slut	11 771 185	12 477 418



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 080 231	5 082 096
Hyror p-platser/garage	507 084	522 192
Övriga objekt	15 000	12 000
Totalt årsavgifter och hyror	5 602 315	5 616 288



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 391	15 645
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	29 402	34 250
Vatten och energi	0	39 429
El	407 935	392 678
Överlåtelseavgifter	10 031	0
Övriga intäkter	-28 774	296 647
Kommunikation	196 665	196 717
Totalt övriga rörelseintäkter	624 650	975 364

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, -47 000 kr i form av intäkt avseende 2023.

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	539 904	542 586
Uppvärmning	570 538	551 102
Vatten och avlopp	295 939	206 803
Avfallshantering	143 401	158 865
Teknisk förvaltning	267 614	342 687
Serviceavtal	81 558	92 654
Besiktningsskostnader	13 532	9 595
Systematiskt brandskyddsarbete	16 291	10 670
Snöröjning	5 844	14 734
Bevakningskostnader	19 523	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	27 394	0
Bredband	117 649	197 094
Kabel-TV	81 414	0
Försäkringar	83 974	71 475
Samfälligheter	32 384	16 020
Förbrukningsmaterial	20 688	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	108 000	108 000
	2 425 647	2 322 285
Reparationer		
Hiss	7 360	38 898
Bostäder	0	375
Markytor	0	55 443
Övrigt	0	5 806
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 072	1 703
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	963	2 239
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 944	4 988
VA & sanitet, installationer	0	1 925
Ventilation, installationer	17 737	0
El, installationer	0	11 922
Tele/TV/porttelefon, installationer	785	0
	37 860	123 299
Totalt fastighetskostnader	2 463 506	2 445 584



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 770	0
Förvaltningskostnader	182 222	185 856
Revision	84 000	43 125
Tele och post	3 450	243
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	3 231	0
Jurist- och advokatkostnader	0	1 292
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	39 404	32 388
Kontorsmateriel och trycksaker	0	299
Bankkostnader	5 938	10 594
IT-tjänster	2 514	17 935
Övriga externa tjänster	27 881	7 178
Övriga externa kostnader	6 884	9 956
Totalt övriga kostnader	363 294	308 866

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	219 600	96 600
Sociala kostnader	63 695	25 525
	283 295	122 125
Totalt personalkostnader	283 295	122 125

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	2 990 274	2 982 885
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 990 274	2 982 885

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	106 680 000	106 680 000
Summa:	106 680 000	106 680 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	357 471 795	0
Mark	131 775 000	0
Årets anskaffning byggnader	0	357 471 795
Årets anskaffning mark	0	131 775 000
Utgående anskaffningsvärden	489 246 795	489 246 795
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 463 475	- 2 480 590
Årets avskrivning på byggnader	- 2 990 274	- 2 982 885
Utgående avskrivningar	-8 453 749	-5 463 475
Utgående redovisat värde	480 793 046	483 783 320
<i>Varav</i>		
Byggnader	349 018 046	352 008 320
Mark	131 775 000	131 775 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	182 800 000	182 800 000
Taxeringsvärde mark	58 000 000	58 000 000
	240 800 000	240 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	230 000 000	230 000 000
Lokaler	10 800 000	10 800 000
	240 800 000	240 800 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	137 388	0
Förutbetalda kostnader	164 408	115 088
Summa	301 796	115 088
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 766 729	445 165
Transaktionskonto Nordea	0	1 570 121
Placeringskonto Nordea	5 004 455	21 888
Placeringskonto Nordea	5 000 000	0
Placeringskonto Nordea	0	9 000 000
Placeringskonto Nordea	0	1 440 244
Summa	11 771 184	12 477 418



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	Löst	3,85 %	0	35 560 000
Nordea	2025-02-19*	1,35 %	35 560 000	35 560 000
Nordea	2025-02-28*	3,02 %	34 060 000	0
Nordea	2027-02-17	1,6 %	34 093 150	34 626 550
Summa skulder till kreditinstitut			103 713 150	105 746 550
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-36 093 400
			103 713 150	69 653 150

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

* Lånet är omlagt hos Nordea.

Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	70 153 400	36 093 400
Förfaller 2-5 år från balansdagen	33 559 750	69 653 150
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	103 713 150	105 746 550

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	153 761	0
Upplupna räntekostnader	188 298	220 289
Förutbetalda intäkter	520 444	445 165
Upplupna revisionsarvoden	42 000	0
Upplupna kostnader	159 325	155 000
Summa	1 063 828	820 454



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Niklas Nilsson
Ordförande

Anders Granholm
Ledamot

Dennis Alexis
Ledamot

Magnus Lindblad
Ledamot

Pernilla Luttrupp
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:

13.05.2025 07:29

SENT BY OWNER:

Filippa Fernström • 09.05.2025 14:47

DOCUMENT ID:

BkxztY_oglg

ENVELOPE ID:

HkWWttdoxl-BkxztY_oglg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Dockporten.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DENNIS ALEXIS	 Signed	11.05.2025 09:52	eID	
	Authenticated	11.05.2025 09:49	Low	
MAGNUS LINDBLAD	 Signed	12.05.2025 10:42	eID	
	Authenticated	11.05.2025 12:15	Low	
ANDERS GRANHOLM	 Signed	12.05.2025 14:50	eID	
	Authenticated	09.05.2025 14:56	Low	
NIKLAS NILSSON	 Signed	12.05.2025 22:22	eID	
	Authenticated	12.05.2025 16:46	Low	
Pernilla Luttröpp	 Signed	12.05.2025 23:09	eID	
	Authenticated	12.05.2025 22:54	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	13.05.2025 07:29	eID	
	Authenticated	13.05.2025 07:20	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 Dockporten, org.nr 769636-4343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dockporten 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. 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2025



Revisionsberättelse brf Dockporten.pdf

(20320 byte)

SHA-512: 68a280b343cf89f002b0e0fab63da264da8c2
ab59814560e9696822c3987b29e7869c1770cd27c03ba8
7efc95620e7d1293701a839dfa59e526ab99e19279e70

Underskrifter

2025-05-13 07:29:52 (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:

c634b9cd4b804f34486872dbcb04f4d97148042603fec3702c553d7e891837491531785735bd25f424a72d73c7b09a934bd3ed907848943c73b14311c312c
bde



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 | bradablickforvaltning.se

