

BRF DOCKTERRASSEN

Org nr 769615-1021

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Dockterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skrovet 2 i Malmö kommun den 12 september 2007.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju-åtta våningar med totalt 85 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 7 725 m². I fastigheten finns också sex lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 485 m². Föreningen disponerar 107 parkeringsplatser varav 80 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en föreningslokal.

Gemensamhetsanläggningar/samfällighet

Föreningen kommer tillsammans med fastigheterna i kvarteret och området Dockan att vara delaktig i gemensamhetsanläggningar som avser park och tvärgator. Därtill kan vattenområde inom f d Torrdockan och markområde under Västra och Östra Dockpromenaden komma att bilda separat fastighet med föreningens fastighet som deltagare.

Ev kommer en samfällighet att bildas för att förvalta småbåtshamnen efter att området Dockan är utbyggt, och i denna kan föreningens fastighet komma att delta.

Väsentliga servitut

Föreningen har ett belastande servitut avseende tio st parkeringsplatser i garage. Föreningen har förmånsservitut avseende fyrtio st garageplatser i angränsande garage.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Allservice & Miljöutveckling i Skåne om trappstädning och yttre skötsel under perioden 15 januari 2009 och löper tillsvidare med tre månaders uppsägning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 1 april 2009 - 31 december 2010.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta m2</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Galleri	Ja	191	2013-12-31
Utställning	Ja	42	2011-12-31
Blomsteraffär	Ja	38	2011-01-31
Frisör	Ja	75	2013-12-31
Utställning o kontor	Ja	96	2011-12-31
Smörgåsbutik	Ja	56	2013-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av lokaler. JM AB garanterar hyresintäkten under två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är förtidsbundna och placerade till följande villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränte- sats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Utbetalt datum</u>	<u>Lånebelopp</u>	<u>Amotering 2009</u>
Swedbank Hyp AB	4,82 %	2011-01-16	2009-01-30	25 550 000	
Swedbank Hyp AB	4,87 %	2012-01-16	2009-01-30	25 550 000	
Swedbank Hyp AB	4,89 %	2014-06-11	2009-01-30	<u>34 000 000</u>	<u>290 000</u>
				85 100 000	290 000

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och kommer att deklarerar som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att äsättas värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m värdeåret samt för lokaler t.o.m avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är troligen fr.o.m. 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2014 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift. För lokaler, dit räknas även garage, belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 121 (100) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 7 (4) överlåtelser skett.

Verksamhet under året

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden. Vi har varit representerade vid merparten av lägenhetsbesiktningarna och även vid flera besiktningar av gemensamma utrymmen.

I informationssyfte har vi deltagit i några möten som hållits gemensamt med övriga bostadsrättsföreningar i Dockan-området. Tillsammans med JM AB arrangerade vi i januari 2009 ett informationsmöte på Kockums Fritid i Malmö med anledning av att ett antal köpare inte hade löst ut sina lägenheter.

En hemsida för föreningen har startats upp och frågor från medlemmarna har besvarats på olika sätt, ofta via e-post.

Frågor rörande hanteringen av de inte utlösta lägenheterna har utgjort en väsentlig del av årets styrelsearbete. Bland andra frågor som ofta kommit upp kan nämnas ordningen i miljörummen, problemen med garageinfarten samt möbleringen av föreningslokalen, vilken vi nu möblerar på ett sådant sätt att den även kan hyras ut för övernattningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har gett uppdrag åt Tommy Karlsson, kundombudsman hos JM AB, att driva ärendena mot de köpare som inte löst ut sina lägenheter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2008 haft följande sammansättning :

Anders Granholm	Ledamot	Ordförande
Marie Ericsson	Ledamot	Sekreterare
Christer Sandström	Ledamot	
Rolf Christensson	Ledamot	
Kim Hansson	Ledamot	
Pär Wulff	Suppleant	
Jan-Erik Olsson	Suppleant	
Olu Lindgård	Suppleant	
Stig Hedblom	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 6 (2) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos IF Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Björn Bengtsson

Åke Christiansson Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Tony Nilsson Sammankallande
Anders Persson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 september 2006. 315

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Under 2008 sker ingen avsättning då fastigheten har slutbesiktigats 12 januari 2009. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att ta ställning till.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med noter. 303

BALANSRÄKNING NOT 081231 071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1	241 500 000	29 000 000
Mark	1	130 000 000	130 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		371 500 000	159 000 000

Summa anläggningstillgångar 371 500 000 159 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		47 316	0
Förutbetalad försäkringspremie		22 513	0
Summa kortfristiga fordringar		69 829	0

Kassa och bank

Bank		19 638 492	2 162 646
Summa omsättningstillgångar		19 708 321	2 162 646

SUMMA TILLGÅNGAR 391 208 321 161 162 646

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

2

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		161 149 990	6 139 990
Summa eget kapital		161 149 990	6 139 990

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv		220 100 000	155 000 000
------------------	--	-------------	-------------

Kortfristiga skulder

Skuld JM AB		9 272 911	22 656
Skatteskulder		238 556	0
Övriga kortfristiga skulder		192 606	0
Förutbetalda intäkter		254 258	0
Summa kortfristiga skulder		9 958 331	22 656

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 391 208 321 161 162 646

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		85 100 000	85 100 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

308

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I balansräkningen har värde på byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Slutlig fördelning kommer att ske under 2009 utifrån erhållet taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

NOTER

Antalet anställda	2008	2007
--------------------------	-------------	-------------

Under året har föreningen inte haft några anställda.

1 Byggnader och mark	2008	2007
-----------------------------	-------------	-------------

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader

Ingående anskaffningsvärde	29 000 000	0
Inköp	212 500 000	29 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	241 500 000	29 000 000

Ackumulerade anskaffningsvärde mark

Ingående anskaffningsvärde	130 000 000	0
Anskaffningsvärde mark	0	130 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	130 000 000	130 000 000

Bokfört värde byggnader och mark	371 500 000	159 000 000
---	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	13 000 000	0
Taxeringsvärden mark	35 000 000	24 800 000
48 000 000	24 800 000	

2 Eget kapital

Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser

**Inbetalda
insatser**
6 139 990
155 010 000

Belopp vid årets utgång

161 149 990

Malmö den 8 maj 2009
Brf Dockterrassen



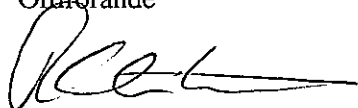
Anders Granholm
Ordförande



Marie Ericsson
Ledamot



Christer Sandström
Ledamot

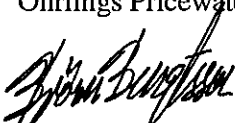


Rolf Christensson
Ledamot



Kim Hansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 maj 2009
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Dockterrassen

Org nr 769615-1021

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dockterrassen för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

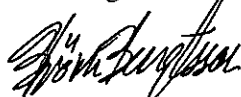
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 14 maj 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor