

Årsredovisning för

Brf Dockterrassen

769615-1021

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	9
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dockterrassen, 769615-1021 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 september 2006.

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 kvm. I fastigheten finns också sex lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 485 kvm. Föreningen disponerar 81 parkeringsplatser varav 50 är dygnet runt platser i garage, 19 är tidsbegränsade platser i garage, 4 är MC platser i garage samt 8 uteplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en föreningslokal, som även fungerar som övernattningslägenhet.

Gemensamhetsanläggning

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

Eventuellt 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 parkeringsplatser i garaget. Föreningen har förmånsservitut avseende fyrtio garageplatser i angränsande garage.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Allservice & Miljöteknik i Skåne om trappstädning och yttre skötsel från den 15 januari 2009. Avtalet gäller tills vidare med tre månaders uppsägning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med P H Wiberg Redovisningsbyrå AB om ekonomisk förvaltning från den 1 januari 2012. Avtalet gäller tills vidare.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

35

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta kvm	Löptid
Galleri Leger AB	galleri	ja	191	2013-12-31
Dockans sallad och mat AB	catering	ja	42	2014-12-31
Malena Dunmar	blomsteraffär	ja	38	2014-01-31
Roger Hår	frisör	ja	75	2013-12-31
Bobutiken i Syd AB	mäklare	ja	96	2015-08-31
Café La Marina	smörgåsbutik	ja	56	2013-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Under året har föreningen amorterat 290 000 kronor (290 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex-tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmsta åren.

Årsavgifter

Varmvattenförbrukning debiteras efter faktisk förbrukning.

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma behövas justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014. Styrelsen håller sig informerade om utvecklingen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 130 (129) medlemmar.

Under året har 7 (11) bostadsrätter överlåtits.

Verksamhet under året

Styrelsen har under 2013 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen har en god ekonomi. Efter omsättning av lån sänkte vi den 1 april 2012 månadsavgifterna med 11 procent.

Föreningen anlitar liksom tidigare PH Wiberg Redovisningsbyrå för vår ekonomiska förvaltning och A & M (Allservice & Miljöutveckling i Skåne) för vår tekniska förvaltning.

Bland vad som hänt under år 2013 kan följande nämnas:

Föreningen har tecknat en bostadsrättsförsäkring gällande för samtliga 85 lägenheter i If, vilket innebär att de enskilda medlemmarna inte behöver ha sådan försäkring längre.

En kompressor för cykelpumpning har installerats i garaget.

Arbetet med utbyte av räckesstolparna på balkongerna har avslutats.
Med grannföreningen Brf Skrovet har överenskommits att Brf Dockterrassen tar över löpande underhåll av den gemensamma parkeringsgatan mot att Brf skrovet avstår sin p-plats där.
PEAB Mark hjälper oss fortsättningsvis med bevattning av träden där.
Golven i miljörummen har målats.
Elavtalet med Vattenfall har förlängts på tre år.
Energibesiktning av fastigheten har utförts genom Thyréns
Sist men inte minst så fick vi våren 2013 upp en mycket omtyckt ny hemsida, producerad av vår medlem Anders Persson som gjort ett fantastiskt bra arbete.

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

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämma den 20 maj 2013 haft följande sammansättning.

Anders Granholm	Ledamot	Ordförande
Jan-Erik Olsson	Ledamot	Vice ordförande
Olu Lindgård	Ledamot	Sekreterare
Håkan Ronnlycke	Ledamot	Vice sekreterare
Laslo Farago	Ledamot	Garageansvar
Fredrik Girvall	Suppleant	
Marie Karlefeldt	Suppleant	
Stefan Håkansson	Suppleant	
Stefan Jönsson	Suppleant	

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Björn Bengtsson	
Åke Christiansson	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 512 056
årets resultat	137 943
Totalt	<u>1 649 999</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna	193 125
balanseras i ny räkning	1 456 874
Summa	<u>1 649 999</u>

33

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 562 147	4 703 777
Hysesintäkter lokaler		930 458	934 431
Hysesintäkter garage, p-platser		570 137	584 975
Hysesintäkter övriga objekt		47 600	47 200
Debiterad el- och varmvattenavgift		473 626	651 772
Övriga rörelseintäkter	1	106 014	120 589
		6 689 982	7 042 744
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-437 950	-571 103
Taxebundna kostnader	2	-1 303 075	-1 271 101
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen		-60 818	-59 552
Servitut garageplatser		-321 241	-320 026
Fastighetsskatt		-116 000	-116 000
		4 450 898	4 704 962
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-99 737	-69 025
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-138 222	-54 504
Revisionsarvode		-17 500	-23 750
Arvode för ekonomisk förvaltning		-106 248	-106 247
Övriga externa kostnader		-1	-1 506
		4 089 190	4 449 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-502 090	-472 742
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 979	45 350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 542	-1 215
Räntekostnader för fastighetslån		-3 483 594	-3 540 936
Resultat efter finansiella poster		137 943	480 387
Resultat före skatt		137 943	480 387
Årets resultat		137 943	480 387

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	291 798 846	292 209 725
Mark	4	78 000 000	78 000 000
Inventarier	6	44 290	135 501
		<u>369 843 136</u>	<u>370 345 226</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>369 843 136</u>	<u>370 345 226</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		58 083	108 796
Övriga fordringar		322 299	355 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	50 718	33 407
		<u>431 100</u>	<u>497 383</u>
Kassa och bank		<u>4 255 133</u>	<u>3 765 373</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 686 233</u>	<u>4 262 756</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>374 529 369</u>	<u>374 607 982</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		777 877	584 752
Inbetalda insatser		160 952 000	160 952 000
Upplåtelseavgifter		125 448 000	125 448 000
		<u>287 177 877</u>	<u>286 984 752</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 512 056	1 224 794
Årets resultat		137 943	480 387
		<u>1 649 999</u>	<u>1 705 181</u>
Summa eget kapital		<u>288 827 876</u>	<u>288 689 933</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	83 432 500	83 722 500
		<u>83 432 500</u>	<u>83 722 500</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		290 000	290 000
Leverantörsskulder		156 717	173 092
Skatteskulder		232 000	232 000
Övriga skulder		107 349	110 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 482 927	1 390 272
		<u>2 268 993</u>	<u>2 195 549</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>374 529 369</u>	<u>374 607 982</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	85 100 000	85 100 000
Summa	85 100 000	85 100 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

35

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen tillämpar Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade mellan åren.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:
Årsavgifter i den period avgiften avser.
Hyresintäkter i den period uthyrningen avser.

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.

Anläggningstillgångar

Materiella 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.

I balansräkningen har anskaffningskostnaden för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2008 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter succesivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas från den period då avräkning skett.

Årets avskrivningar uppgår till 410 879 kr (381 531 kr).

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

Inventarier (varmvattenmätare till bostäder mm och möbler till gästlägenheten) skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas om 5 år.

Omsättningstillgångar

Fordringar

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

Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fons för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

38

Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hysesintäkter för övernattningslägenhet	22 250	22 025
Övriga ersättningar från hyresgäster	83 764	98 564
Summa	106 014	120 589

Not 2 Kostnader för fastighetsskötsel

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	86 300	84 983
Städning	93 777	88 643
Hiss	74 134	65 266
Snöröjning	7 513	11 441
Mindre reparationer	176 226	320 770
	<u>437 950</u>	<u>571 103</u>
Taxebundna kostnader		
Ei	546 282	594 731
Uppvärmning	489 215	420 440
Vatten	164 722	173 611
Sophämtning	102 856	82 319
	<u>1 303 075</u>	<u>1 271 101</u>

Not 3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvode	90 200	43 200
Övrigt	15 000	0
Sociala kostnader	33 022	11 304
Summa	138 222	54 504

Not 4 Mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	78 000 000	78 000 000
Redovisat värde vid årets slut	78 000 000	78 000 000

Not 5 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	293 500 000	293 500 000
	<u>293 500 000</u>	<u>293 500 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 290 275	-908 744
-Årets avskrivning enligt plan	-410 879	-381 531
	<u>-1 701 154</u>	<u>-1 290 275</u>
Redovisat värde vid årets slut	291 798 846	292 209 725
Taxeringsvärde byggnader:	117 600 000	128 600 000
Taxeringsvärde mark:	45 000 000	35 000 000
	<u>162 600 000</u>	<u>163 600 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	106 000 000	117 000 000
Lokaler	11 600 000	11 600 000

Not 6 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	456 061	456 061
	<u>456 061</u>	<u>456 061</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-320 560	-229 349
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-91 211	-91 211
	<u>-411 771</u>	<u>-320 560</u>
Redovisat värde vid årets slut	44 290	135 501

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 718	33 408
	<u>50 718</u>	<u>33 408</u>

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	160 952 000	125 448 000	584 752	1 224 794	480 387
Avsättning till underhållsfond			193 125	-193 125	
Omföring av föreg års vinst				480 387	-480 387
Årets resultat					137 943
Vid årets slut	160 952 000	125 448 000	777 877	1 512 056	137 943

Not 9 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Bundet till	Räntesats%	Ränteändring	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank Hypotek	2015-10-26	4,27	3 mån	25 550 000	25 550 000
Swedbank Hypotek	2015-11-25	3,10	3 mån	25 550 000	25 550 000
Swedbank Hypotek	2014-06-25	4,89	3 mån	32 622 500	32 912 500
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld				-290 000	-290 000
				83 432 500	83 722 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

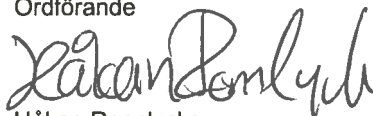
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna styrelsearvode	89 000	42 800
Upplupna utgiftsräntor	869 569	873 114
Upplupna sociala avgifter	27 964	12 313
Förutbetalda hyror och avgifter	360 947	307 050
Upplupna revisionsarvode	18 000	18 000
Upplupna kostnader ekonomisk förvaltning	8 854	8 854
Upplupna el- och värmekostnader	108 593	121 492
Upplupna skötselkostnader	0	0
Upplupna kostnader utlägg	0	6 651
	1 482 927	1 390 274

Underskrifter

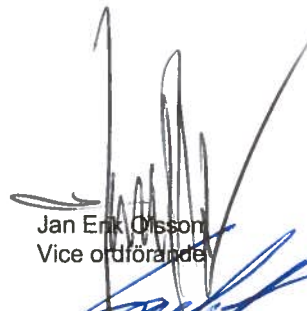
Malmö 2014-05-13
Brf Dockterrassen



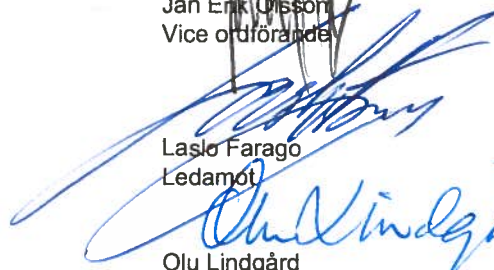
Anders Granholm
Ordförande



Håkan Ronnlycke
Ledamot



Jan Erik Olsson
Vice ordförande

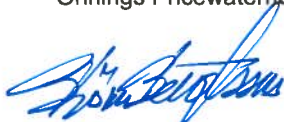


Laslo Farago
Ledamot



Olu Lindgård
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-05- **14**
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dockterrassen, org. nr 769615-1021

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dockterrassen för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dockterrassen för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 14 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

