



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dock District 4

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-15.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Majorna 208:7	2019	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 971 kvm. Byggnadernas totalyta är 971 kvm.

Styrelsens sammansättning

Brandyn Bixen	Ordförande
Nichole Wolf	Styrelseledamot
Rolf Mikael Johansson	Styrelseledamot
Simone De Marchi	Styrelseledamot
Christian Wederbrand	Styrelseledamot

Firmateckning

BRF Dock District 4 Styrelsen tecknar firma

Revisorer

Niklas Nyberg Revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023 ● 2 års besiktning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 31%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 086 529	858 382	803 041	115 984
Resultat efter fin. poster	-717 811	-728 132	-654 211	-63 718
Soliditet (%)	84	85	84	84
Yttre fond	371 500	309 100	184 300	130 300
Taxeringsvärde	41 600 000	41 600 000	36 000 000	20 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	958	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 670	11 790	11 920	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 670	11 790	11 920	-
Sparande per kvm totalyta, kr	182	171	247	88
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	52	29	4
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	188	172	12
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	129	68	62	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	348	308	263	16
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	1,36	-	-
Räntekänslighet (%)	12,19	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för vatten (totalt 36 255 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Under det gångna verksamhetsåret har vår förening upplevt ett negativt resultat. Denna situation har uppstått huvudsakligen på grund av höga räntekostnader och avskrivningar, vilka vi ser som tillfälliga faktorer. Det bör noteras att summan av avskrivningar och underhållskostnader faktiskt överstiger det rapporterade negativa resultatet, vilket indikerar att förlusten är en funktion av dessa nödvändiga, icke-kontanta utgifter och bevisar föreningens förmåga att täcka sina faktiska kassaflödesbehov.

Trots de ökade räntekostnaderna har vi lyckats minska förlusten från föregående år. Denna förbättring är resultatet av en höjning i månadsavgifterna samt förbättrad kontroll och hantering av våra kostnader. Vi vill försäkra våra medlemmar och intressenter om att dessa åtgärder är effektiva och att vi kontinuerligt arbetar för att stärka vår ekonomiska position.

Inför 2024 har styrelsen fattat beslut om en ytterligare höjning av månadsavgiften. Denna åtgärd förväntas inte bara täcka de ökade kostnaderna utan också bidra till en ytterligare minskning av förlusten. Det är vår förhoppning att denna strategi, tillsammans med fortsatta kostnadskontroller, ska återställa föreningens ekonomi till en hållbar nivå.

Vårt engagemang för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden är oavbrutet, och vi kommer att fortsätta övervaka våra finansiella strategier noggrant. Vår målsättning är att säkerställa en stabil och positiv ekonomisk framtid för alla medlemmar.

Vi förstår vikten av transparens och ansvar i vår hantering av dessa utmaningar och uppskattar medlemmarnas förståelse och stöd under denna period av ekonomisk justering.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	65 155 000	-	-	65 155 000
Fond, yttre underhåll	309 100	-	62 400	371 500
Balanserat resultat	-927 029	-728 132	-62 400	-1 717 561
Årets resultat	-728 132	728 132	-717 811	-717 811
Eget kapital	63 808 939	0	-717 811	63 091 128

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 655 161
Årets resultat	-717 811
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 400
Totalt	-2 435 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 435 372

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 086 529	858 382
Övriga rörelseintäkter	3	14 715	0
Summa rörelseintäkter		1 101 244	858 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-473 325	-410 518
Övriga externa kostnader	8	-86 926	-129 738
Personalkostnader		6 571	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-894 228	-894 235
Summa rörelsekostnader		-1 447 908	-1 434 490
RÖRELSERESULTAT		-346 664	-576 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 780	6 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-380 926	-158 218
Summa finansiella poster		-371 147	-152 024
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-717 811	-728 132
ÅRETS RESULTAT		-717 811	-728 132

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	73 875 263	74 769 491
Summa materiella anläggningstillgångar		73 875 263	74 769 491
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 875 263	74 769 491
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 765	30 384
Övriga fordringar	11	752 351	672 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23 876	0
Summa kortfristiga fordringar		797 992	702 461
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 638	3 979
Summa kassa och bank		8 638	3 979
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		806 630	706 440
SUMMA TILLGÅNGAR		74 681 893	75 475 931

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 155 000	65 155 000
Fond för yttre underhåll		371 500	309 100
Summa bundet eget kapital		65 526 500	65 464 100
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 717 561	-927 029
Årets resultat		-717 811	-728 132
Summa ansamlad förlust		-2 435 372	-1 655 161
SUMMA EGET KAPITAL		63 091 128	63 808 939
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	3 660 670	3 699 510
Summa långfristiga skulder		3 660 670	3 699 510
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 670 900	7 748 580
Leverantörsskulder		37 953	94 045
Övriga kortfristiga skulder		302	930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	220 940	123 927
Summa kortfristiga skulder		7 930 095	7 967 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 681 893	75 475 931

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-346 664	-576 108
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	894 228	894 235
	547 564	318 127
Erhållen ränta	9 780	6 193
Erlagd ränta	-364 342	-158 749
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	193 001	165 572
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 955	124 241
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 709	-153 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 755	136 223
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-116 520	-126 230
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-116 520	-126 230
ÅRETS KASSAFLÖDE	67 235	9 993
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	664 320	654 328
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	731 555	664 320

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dock District 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
---------	---------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	893 541	695 847
Vatten	0	90 336
Kallvatten	0	14 130
Kallvatten, moms	55 503	3 375
Varmvatten	0	26 549
Varmvatten, moms	26 045	6 330
Uppvärmning, moms	105 442	15 499
Pantsättningsavgift	2 058	6 279
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	1	37
Summa	1 086 529	858 382

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	10 067	0
Övriga intäkter	3 321	0
Återbäring försäkringsbolag	1 327	0
Summa	14 715	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	62 961	38 354
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 789
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 766
Hissbesiktning	2 061	1 916
Gemensamma utrymmen	1 931	0
Snöröjning/sandning	6 650	5 450
Serviceavtal	14 522	10 092
Summa	88 125	61 367

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hissar	5 946	8 113
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 765
Summa	5 946	10 878

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	47 195	50 254
Uppvärmning	164 889	182 439
Vatten	125 626	66 448
Sophämtning/renhållning	23 385	19 016
Summa	361 095	318 158

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	14 526	12 624
Kabel-TV	3 633	0
Bredband	0	7 491
Summa	18 159	20 115

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	988	938
Tele- och datakommunikation	1 271	0
Juridiska åtgärder	0	24 063
Inkassokostnader	979	1 538
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	32 925
Föreningskostnader	14 988	450
Förvaltningsarvode enl avtal	39 414	38 317
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	3 709	12 757
Konsultkostnader	0	18 750
Summa	86 926	129 738

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	380 820	156 384
Dröjsmålsränta	9	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	788
Övriga räntekostnader	97	1 046
Summa	380 926	158 218

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 707 000	76 707 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 707 000	76 707 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 937 509	-1 043 274
Årets avskrivning	-894 228	-894 235
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 831 737	-1 937 509
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 875 263	74 769 491
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 434 080</i>	<i>29 434 080</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
Summa	41 600 000	41 600 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	29 434	11 736
Klientmedel	0	164 943
Transaktionskonto	132 057	0
Borgo räntekonto	590 860	495 398
Summa	752 351	672 077

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	23 876	0
Summa	23 876	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-08-23	4,62 %	3 777 190	3 816 030
Swedbank	2026-02-25	1,43 %	3 777 190	3 816 030
Swedbank	2024-08-23	4,62 %	3 777 190	3 816 030
Summa			11 331 570	11 448 090
Varav kortfristig del			7 670 900	7 748 580

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 360 570 kr.

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

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	11 724	35 625
Uppl kostn el	3 831	0
Uppl kostnad Värme	28 444	0
Uppl kostn räntor	37 002	20 418
Uppl kostn vatten	63 980	0
Uppl kostnad arvoden	0	5 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 571
Förutbet hyror/avgifter	75 959	61 313
Summa	220 940	123 927

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 652 000	11 652 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Brandyn Bixen
Ordförande

Nichole Wolf
Styrelseledamot

Rolf Mikael Johansson
Styrelseledamot

Simone De Marchi
Styrelseledamot

Christian Wederbrand
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2024 15:36

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 29.05.2024 15:47

DOCUMENT ID:
BylfxG2440

ENVELOPE ID:
SkzZgzhE4C-BylfxG2440

DOCUMENT NAME:
Brf Dock District 4, 769636-8229 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMONE DE MARCHI simone.dema@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 15:53 29.05.2024 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/28) IP: 31.208.29.28
2. Christian Bo Wederbrand christian@wederbrand.com	Signed Authenticated	29.05.2024 16:07 29.05.2024 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/09) IP: 193.46.242.44
3. Brandyn Bixen brandynbixen@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 16:17 29.05.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/08) IP: 82.209.140.251
4. Rolf Mikael Johansson mikael.r.johansson@ifmetall.se	Signed Authenticated	29.05.2024 17:08 29.05.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/25) IP: 85.228.4.24
5. NICHOLE ANNE WOLF nicholewolf09@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 18:57 29.05.2024 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/27) IP: 104.28.31.66
6. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	30.05.2024 15:36 30.05.2024 15:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

* 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 Dock District 4, org.nr 769636-8229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dock District 4 för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 på fel.

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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Dock District 4 för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2024 15:36


SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 29.05.2024 15:47

DOCUMENT ID:
r1fzxfhEVC

ENVELOPE ID:
SJMlf24NR-r1fzxfhEVC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Dock District 4.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	30.05.2024 15:36 30.05.2024 15:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

* 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