



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Dock District 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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
Simone De Marchi	Styrelseledamot
Nichole Wolf	Styrelseledamot
Rolf Mikael Johansson	Styrelseledamot

### Valberedning

Alicia Svensson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Caroline Nilsson    Auktoriserad Revisor    Ernst & Young

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075.

### Utförda historiska underhåll

2023 ● 2 års besiktning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut från 2023 höjdes årsavgifterna med 10 % den 1 februari 2024. Ingen ytterligare höjning har beslutats för 2025. Föreningen har dessutom upprättat en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2074.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 116 450	1 086 529	858 382	803 041
Resultat efter fin. poster	-590 445	-717 811	-728 132	-654 211
Soliditet (%)	85	84	85	84
Yttre fond	433 900	371 500	309 100	184 300
Taxeringsvärde	41 600 000	41 600 000	41 600 000	36 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 052	958	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	84,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 550	11 670	11 790	11 920
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 550	11 670	11 790	11 920
Sparande per kvm totalyta, kr	313	182	171	247
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	49	52	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	194	170	188	172
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	129	68	62
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	348	308	263
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	3,34	1,36	-
Räntekänslighet (%)	10,98	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 26 185 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 redovisade föreningen ett negativt resultat, delvis till följd av fortsatt höga räntekostnader och framförallt på grund av avskrivningar. Föreningen uppvisar därför fortsatt mycket god förmåga att hantera sina faktiska kassaflödesbehov.

Inför 2025 har styrelsen beslutat att lämna månadsavgifter oförändrade. Vi kommer istället att fortsätta fokusera på effektiv förvaltning, noggrann uppföljning av kostnader och strategiska beslut för att säkra föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Styrelsen förblir fast besluten att uppfylla föreningens finansiella åtaganden och följer kontinuerligt upp våra ekonomiska strategier. Vi värdesätter öppenhet och ansvarstagande och vill tacka våra medlemmar för deras fortsatta stöd och förståelse under denna period, när vi gemensamt arbetar mot en stark och stabil framtid för föreningen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	65 155 000	-	-	65 155 000
Fond, yttre underhåll	371 500	-	62 400	433 900
Balanserat resultat	-1 717 561	-717 811	-62 400	-2 497 772
Årets resultat	-717 811	717 811	-590 445	-590 445
<b>Eget kapital</b>	<b>63 091 128</b>	<b>0</b>	<b>-590 445</b>	<b>62 500 683</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 435 372
Årets resultat	-590 445
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 400
<b>Totalt</b>	<b>-3 088 217</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 088 217</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 116 450	1 086 529
Övriga rörelseintäkter	3	877	14 715
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 117 327</b>	<b>1 101 244</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-368 314	-473 325
Övriga externa kostnader	8	-82 790	-86 926
Personalkostnader	9	0	6 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-894 228	-894 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 345 332</b>	<b>-1 447 908</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-228 004</b>	<b>-346 664</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 153	9 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-375 594	-380 926
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-362 441</b>	<b>-371 147</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-590 445</b>	<b>-717 811</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-590 445</b>	<b>-717 811</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	72 981 035	73 875 263
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 981 035</b>	<b>73 875 263</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>72 981 035</b>	<b>73 875 263</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 169	21 765
Övriga fordringar	12	877 771	752 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 668	23 876
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>928 608</b>	<b>797 992</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 515	8 638
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 515</b>	<b>8 638</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>938 123</b>	<b>806 630</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 919 159</b>	<b>74 681 893</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		65 155 000	65 155 000
Fond för yttre underhåll		433 900	371 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 588 900</b>	<b>65 526 500</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 497 772	-1 717 561
Årets resultat		-590 445	-717 811
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 088 217</b>	<b>-2 435 372</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>62 500 683</b>	<b>63 091 128</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 699 510	3 660 670
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 699 510</b>	<b>3 660 670</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 515 540	7 670 900
Leverantörsskulder		43 389	37 953
Övriga kortfristiga skulder		0	302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	160 036	220 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 718 965</b>	<b>7 930 095</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 919 159</b>	<b>74 681 893</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-228 004</b>	<b>-346 664</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	894 228	894 228
Erhållen ränta	13 153	9 780
Erlagd ränta	-387 415	-364 342
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>291 962</b>	<b>193 001</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 799	-32 955
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-43 949	23 709
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>222 214</b>	<b>183 755</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-116 520	-116 520
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-116 520</b>	<b>-116 520</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>105 694</b>	<b>67 235</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>731 555</b>	<b>664 320</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>837 249</b>	<b>731 555</b>

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	995 108	893 541
Kallvatten, moms	10 333	55 503
Varmvatten, moms	22 837	26 045
Uppvärmning, moms	83 488	105 442
Pantsättningsavgift	1 679	2 058
Överlåtelseavgift	2 866	3 939
Administrativ avgift	139	0
Öres- och kronutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 116 450</b>	<b>1 086 529</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	10 067
Övriga intäkter	0	3 321
Återbäring försäkringsbolag	877	1 327
<b>Summa</b>	<b>877</b>	<b>14 715</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	41 917	62 961
Hissbesiktning	12 051	2 061
Gemensamma utrymmen	1 206	1 931
Snöröjning/sandning	13 740	6 650
Serviceavtal	6 700	14 522
Förbrukningsmaterial	251	0
<b>Summa</b>	<b>75 865</b>	<b>88 125</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	1 888	0
Ventilation	1 725	0
Elinstallationer	2 363	0
Hissar	6 079	5 946
Skador/klotter/skadegörelse	3 270	0
<b>Summa</b>	<b>15 325</b>	<b>5 946</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	35 819	47 195
Uppvärmning	188 434	164 889
Vatten	21 393	125 626
Sophämtning/renhållning	23 629	23 385
<b>Summa</b>	<b>269 275</b>	<b>361 095</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	3 744	14 526
Kabel-TV	4 105	3 633
<b>Summa</b>	<b>7 849</b>	<b>18 159</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	988
Tele- och datakommunikation	0	1 271
Inkassokostnader	925	979
Revisionsarvoden extern revisor	19 750	18 750
Föreningskostnader	488	14 988
Förvaltningsarvode enl avtal	41 090	39 414
Överlåtelsekostnad	4 012	3 676
Pantsättningskostnad	3 440	3 152
Administration	1 722	3 709
Konsultkostnader	10 625	0
<b>Summa</b>	<b>82 790</b>	<b>86 926</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	0	-1 571
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-6 571</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	375 446	380 820
Dröjsmålsränta	148	9
Övriga räntekostnader	0	97
<b>Summa</b>	<b>375 594</b>	<b>380 926</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	76 707 000	76 707 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>76 707 000</b>	<b>76 707 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 831 737	-1 937 509
Årets avskrivning	-894 228	-894 228
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 725 965</b>	<b>-2 831 737</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>72 981 035</b>	<b>73 875 263</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 434 080</i>	<i>29 434 080</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
<b>Summa</b>	<b>41 600 000</b>	<b>41 600 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	44 038	29 434
Momsavräkning	5 999	0
Transaktionskonto	133 357	132 057
Borgo räntekonto	694 377	590 860
<b>Summa</b>	<b>877 771</b>	<b>752 351</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	7 832	0
Förutbet försäkr premier	11 229	0
Förutbet kabel-TV	824	0
Upplupna intäkter	15 783	23 876
<b>Summa</b>	<b>35 668</b>	<b>23 876</b>

**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	2,95 %	3 738 350	3 777 190
Swedbank	2026-02-25	1,43 %	3 738 350	3 777 190
Swedbank	2025-02-28	2,95 %	3 738 350	3 777 190
<b>Summa</b>			<b>11 215 050</b>	<b>11 331 570</b>
Varav kortfristig del			7 515 540	7 670 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 632 450 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 090	11 724
Uppl kostnad Fastskött entrepr	3 276	0
Uppl kostn el	4 267	3 831
Uppl kostnad Värme	28 045	28 444
Uppl kostn räntor	25 181	37 002
Uppl kostn vatten	12 832	63 980
Uppl kostnad Sophämtning	1 786	0
Förutbet hyror/avgifter	83 559	75 959
<b>Summa</b>	<b>160 036</b>	<b>220 940</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 652 000	11 652 000

## 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

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

---

Ernst & Young  
Caroline Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 13:10

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.05.2025 16:28

**DOCUMENT ID:**

SJ-wt\_Qf-ee

**ENVELOPE ID:**

HyPFOXfWee-SJ-wt\_Qf-ee

**DOCUMENT NAME:**

Brf Dock District 4, 769636-8229 - Årsredovisning 2024.  
pdf

17 pages

**SHA-512:**

a120e9aadbaf28ba6540abdc49abd55cd8573020a56d4  
99b6a2f2fbee589eaba82be0751802bed30ba9a5b43091  
f568633ebacbbb919c80608c2ca39ee4348ff

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rolf Mikael Johansson mikael.r.johansson@ifmet all.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 16:49 14.05.2025 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.110.143
2. NICHOLE ANNE WOLF nicholewolf09@gmail.co m	 Signed Authenticated	14.05.2025 19:43 14.05.2025 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.223
3. SIMONE DE MARCHI simone.dema@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 15:28 15.05.2025 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.97.134
4. Brandyn Bixen brandynbixen@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 21:14 16.05.2025 21:13	eID Low	Swedish BankID IP: 24.6.124.195
5. Anna Marie Caroline Nilsson caroline.nilsson2@se.ey.c om	 Signed Authenticated	19.05.2025 13:10 19.05.2025 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.19.28

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 2024-01-01-2024-12-31.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 Dock District 4 för år 2024-01-01-2024-12-31 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 tryggt 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 revisionsssed 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 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 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.

Östersund den dag som framgår av vår digitala signering

Ernst & Young AB

Caroline Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 13:11

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.05.2025 16:28

**DOCUMENT ID:**

HJ7PFOQGWWX

**ENVELOPE ID:**

r1lvK\_QG-gg-HJ7PFOQGWWxx

**DOCUMENT NAME:**

24 RB Dock District 4, 2024.pdf

2 pages

**SHA-512:**

a3a9b0a539e451e8107d6eb8cf0cb103c3ad570e062ed4  
dff007f9ee33e03b1b3e4f941a0b6a1ba9f6f64fbdfcb4b5  
2f6c78ea768d8274c99cd08b175d89ca15

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Marie Caroline Nilsson	Signed	19.05.2025 13:11	eID	Swedish BankID
caroline.nilsson2@se.ey.com	Authenticated	19.05.2025 13:11	Low	IP: 78.82.19.28

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments 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

## 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