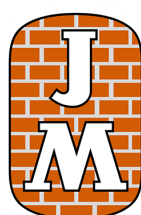


Årsredovisning 2025

Brf Docks i Malmö

769640-3299



@home



BkjOluin-g-Hysul_ih-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Docks i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-18 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2025 och kommer att deklareras som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2026. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart i fastigheten Torrdockan 7 i Malmö kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar 1 flerbostadshus med totalt 157 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 12 140 m² och 6 lokaler med en total lokalarea om ca. 708 m², 132 parkeringsplatser varav 30 i garage där 2 platser är avsedda för rörelsehindrad, 11 MC-platser i garage, 1 parkeringsplats för rörelsehindrad på gårdsmark samt 90 garageplatser i närliggande P-hus. Samtliga bilplatser i garage är anpassade för laddning av elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa där ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum, två övernattningsrum som medlemmarna kan hyra samt extra förråd för uthyrning. I fastigheten finns det även barnvagnsförråd samt cykel- och rullstolsförråd. På fastighetens mark finns en pergola, grönytor, planteringar samt lektyta med sandlåda.

Väsentliga servitut

Fastigheten är belastat av servitut avseende fjärrkylaledning, nyttjande av yt- och grundvatten, tillträde och underhåll av fettavskiljare, rätt att utnyttja cykelparkering, område samt rätt att bibehålla och underhålla kajens konstruktion.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Lokaltyp	Yta kvm/plats	Löptid t.o.m.
Caféverksamhet	132	2028-08-15
Blomsterbutik	83	2028-09-15
Butik	96	vakant
Butik	61	vakant
Restaurang	275	vakant
Kontor	61	vakant

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 31 december 2027 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket 13 oktober 2023. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 13 oktober 2023. Tidigare tillstånd att ta emot förskott är inkluderat i det senaste tillståndet.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 87,25 kr/m³ och el 2,50 kr/kWh inkl moms.

Fastighetslån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 17 september 2025.

Under året har föreningen amorterat noll kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Räntegaranti

JM AB har lämnat en begränsad räntegaranti till föreningen i enlighet med vad som framgår i ekonomisk plan.

Då föreningens lån placerades till räntor lägre än vad räntegarantin omfattade har garantin inte fallit ut.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 10 september 2025. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2025.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans beräknas få följande utseende

Anskaffningskostnad	1 279 400 000	Insatser	460 846 000
		Upplåtelseavgifter	581 284 000
		Lån	237 270 000
S:a finansiering	1 279 400 000		1 279 400 000

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 1 279 400 000 kr.

Styrelsens sammansättning

Håkan Jonsson	Ordförande	(1)
Alf Larsen	Styrelseledamot	(1)
Kim Hansson	Styrelseledamot	(1)
Rebecca Torell Brodd	Styrelseledamot	
Christer Hellström Brewelius	Styrelseledamot	
Vincent Vigonius	Suppleant	(1)
Robert Teklic	Suppleant	
Marianne Koliana	Suppleant	
Olof Sjöberg	Suppleant	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Valberedning

Björn Carlsson (sammankallande) och Claes Örberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad Revisor	Ernst & Young AB
	Revisors suppleant	Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12 .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2055. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 805 249 kr. Styrelsen har beslutat att avsättning till underhållsfond görs enligt stadgarna med 30 kr/kvm från godkänd slutbesiktning.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Fastighetsskötsel	AB Lawes Fastighetsservice
Fastighetsjour	Örestads industribevakning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hävt två upplåtelseavtal på grund av att köparna inte fullföljt sina skyldigheter i enlighet med avtalen. Föreningen har därefter haft bostäderna ute till försäljning, vid räkenskapsårets slut har bostäderna ännu inte upplåtits på nytt.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under maj 2025. Vid året slut var 155 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under året har 24 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 70 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 211 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	622 342	-	-	-
Resultat efter fin. poster	622 342	-	-	-
Soliditet (%)	80	2	2	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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 el och vatten (totalt 157 325 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Vissa nyckeltal har inte kunnat beräknas då föreningen inte har haft några intäkter eller kostnader under året, med undantag för den intäkt som avser fondavsättning till fastighetsunderhåll samt andel av amortering enligt ekonomisk plan som erhålls för perioden från dag efter att entreprenaden blivit godkänd vid slutbesiktning till och med avräkningsdag. Avräkningsdag är 31 december 2025.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31			2025-12-31
Insatser	11 991 051	-	1 015 288 951	1 027 280 002
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	622 342	622 342
Eget kapital	11 991 051	0	1 015 911 293	1 027 902 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	622 342
Totalt	622 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	117 216
Balanseras i ny räkning	505 126
	622 342

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		622 342	0
Summa rörelseintäkter		622 342	0
RÖRELSERESULTAT		622 342	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		622 342	0
ÅRETS RESULTAT		622 342	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	3, 10	1 279 400 000	0
Pågående projekt	4	0	749 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		1 279 400 000	749 500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 279 400 000	749 500 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 483	0
Övriga fordringar	5	4 943 629	31 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		261 697	0
Summa kortfristiga fordringar		5 274 809	31 246
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 886	290 900
Summa kassa och bank		10 886	290 900
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 285 695	322 146
SUMMA TILLGÅNGAR		1 284 685 695	749 822 146

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 027 280 002	11 991 051
Summa bundet eget kapital		1 027 280 002	11 991 051
Fritt eget kapital			
Årets resultat		622 342	0
Summa fritt eget kapital		622 342	0
SUMMA EGET KAPITAL		1 027 902 344	11 991 051
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6	0	737 800 000
Skulder till kreditinstitut	7, 10	201 713 286	0
Summa långfristiga skulder		201 713 286	737 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 10	35 556 714	0
Skatteskulder		1 785 335	0
Övriga kortfristiga skulder	8	16 370 587	31 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 357 429	0
Summa kortfristiga skulder		55 070 065	31 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 284 685 695	749 822 146

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	622 342	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	622 342	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	622 342	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 040 866	72 657
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 632 256	6 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 213 732	79 223
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-529 900 000	-265 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-529 900 000	-265 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 015 288 951	4 449 000
Upptagna lån	380 385 000	286 500 000
Amortering av lån	-866 065 000	-33 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	529 608 951	257 749 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 922 683	-7 171 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	290 903	7 462 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 213 587	290 903

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Docks i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 046 698 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas: Byggnad 120 år

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Intäkt från Entreprenör	622 342	0
Summa	622 342	0

NOT 3, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	0	0
Omklassificering	1 279 400 000	0

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde **1 279 400 000** **0**

Ackumulerad avskrivning

Ingående	0	0
----------	---	---

Utgående ackumulerad avskrivning **0** **0**

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

I utgående restvärde ingår mark med **1 279 400 000** **0**

302 322 220

NOT 4, PÅGÅENDE PROJEKT

Ingående balans	749 500 000	484 500 000
Årets investeringar	529 900 000	286 500 000
Omfört till Byggnad	-1 279 400 000	-21 500 000
Summa pågående arbeten	0	749 500 000

NOT 5, ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordran Entreprenör	872 515	94
Skattekonto	1 812 509	31 149
Övriga fordringar	55 904	0
Transaktionskonto	1 916 559	3
Borgo	286 142	0
Summa	4 943 629	31 246

NOT 6, BYGGNADSKREDITIV

Byggnadskreditiv	0	737 800 000
Summa	0	737 800 000

NOT 7, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-09-17	2,61 %	33 895 714	
Nordea	2027-09-17	2,74 %	33 895 714	
Nordea	2028-09-20	2,93 %	33 895 714	
Nordea	2029-09-19	3,07 %	33 895 714	
Nordea	2030-09-18	3,22 %	33 895 714	
Nordea	2031-09-17	3,36 %	33 895 715	
Nordea	2032-09-15	3,50 %	33 895 715	
Summa			237 270 000	0
Varav kortfristig del			35 556 714	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 228 965 000 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 8, ÖVRIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Revers	14 850 000	0
Redovisningskonto moms	78 658	0
Personalens källskatt	11 273	15 188
Lagstadg soc avg lönesk	9 575	15 907
Avräkningskonto, eko. förvaltning	23 814	0
Skuld Entreprenör	1 397 267	0
Summa	16 370 587	31 095

NOT 9, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 086	0
Uppl kostn räntor	161 561	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 110 316	0
Beräknat styrelsearvode	38 466	0
Beräkn arvode revision	35 000	0
Summa	1 357 429	0

NOT 10, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	237 270 000	237 270 000

NOT 11, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har upplåtit de två hävda lägenheterna på nytt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Malmö

Håkan Jonsson
Ordförande

Alf Larsen
Styrelseledamot

Christer Hellström Brewelius
Styrelseledamot

Kim Hansson
Styrelseledamot

Rebecca Torell Brodd
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 14:32

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 14.04.2026 10:10

DOCUMENT ID:

Hysul_ih-e

ENVELOPE ID:

BkjOluin-g-Hysul_ih-e

DOCUMENT NAME:

Brf Docks i Malmö ÅR 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

03b93fa31d5a1748acb758457b5d1534f2dde0aff8e0c82
28f02077f8fc8b3db1e13050f6f74cd469400224769d779
f53caf92aea49986039dd751f52651a99c

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
Alf Kristian Larsen alf@al-consult.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:58 14.04.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 93.44.185.173
Eva Kim Anneli Hansson Kim.Hansson@staffanstor p.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:47 14.04.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.246.130
Stig Håkan Jonsson hakan.jonsson1962@iclou d.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:16 14.04.2026 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 185.216.153.19
CHRISTER HELLSTRÖM BR EWELIUS bjorkhaga.apple@gmail.co m	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:44 14.04.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 46.195.180.137
REBECCA TORELL BRODD rebeccabrodd@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:03 15.04.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 14:32 15.04.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.21.61

* 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