

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Docenten

716407-3855

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Docenten, 716407-3855 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Förtroendevalda

Årsstämman den 7 maj 2024 beslöt att till styrelse välja:

- Jennifer Andersson, omval
- Mårten Bengtsson, omval
- Lena Carlberg, omval
- Lisa Holm, suppleant, omval
- Anders Lundblad, omval
- Lise Munck af Rosenschöld, omval

Vid styrelsens konstituerande möte den 7 maj valdes Lise Munck till ordförande.

Svante Lundgren, omvaldes och Pontus Regnell nyvaldes till föreningens revisorer. Bo-Göran Carlberg nyvaldes till revisorssuppleant.

Till valberedning omvaldes Eva Borgenstam och Margareta Lundgren.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden: 13 februari, 8 april, 7 maj (konstituerande möte), 17 september, samt den 9 december 2024.

Docentens årsstämma ägde rum i Tunaskolans matsal den 7 maj och samlade 23 medlemmar.

Medlemmar & boende i Docenten

Föreningen har 63 lägenheter varav två upplåts med hyresrätt (lgh 18 och 37).

Föreningen äger den tomtmark som fastigheten ligger på.

Föreningen har ingen fastställd underhållsplan. Se förra årets verksamhetsberättelse för åtgärder som vidtagits under de senaste 10 åren.

Docenten har under år 2024 fått följande nya medlemmar:

Michael Thunbjer, lägenhet 4
Martin & Calle Lindblom, lägenhet 23
Nashmin Hushmandi, lägenhet 30
Anders & Agneta Härdelin, lägenhet 49
Kalidas Bahirat, lägenhet 58

Lägenheter 27 har varit uthyrd i andra hand, liksom lägenhet 58 under del av året.

Månadsavgifter

Månadsavgiften under 2024 har varit oförändrad:

- 922 kronor för en etta
- 3 200 kronor för en fyra (trea)
- 3 826 kronor för en femma

Ekonomisk och övrig förvaltning

Föreningen anlitar Innecta AB för betalning av fakturor och redovisning, debitering av månadsavgifter/hyra samt avgifter i samband med andrahandsuthyrning och pantsättning.

-Företaget HuMaS anlitas sedan den 9 september 2023 för fastighetsskötsel och vaktmästarsysslor.
-Föreningens städning av allmänna ytor utförs av Garantistäd.
-Snöröjning genomförs av Trädgårdstjänst.
Styrelsen ansvarar för utdelning av inbetalningsaviser i samtliga brevinkast. Styrelsen genomför även den årliga avläsningen elförbrukning för varje lägenhet. Innecta räknar ut kostnaden för varje lägenhet och debiterar kostnad/ger återbetalning för elförbrukningen.

Lån

Docentens samlade lån uppgick till 2.9 MSEK och finns i Sparbanken Skåne.

Försäkringar

BRF Docenten har en fastighetsförsäkring hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring, som administreras av Folksam. Försäkringen innefattar fullvärdesförsäkring av fastigheten, ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadstilläggs-försäkring för samtliga medlemmar.

BRF Docentens hemsida

Docentens hemsida finns på www.brfdocenten.bostadsratterna.se. Hemsidan har sköts av föreningens web-redaktör Eva Jönsson.

VERKSAMHETEN 2024

Solpaneler

Under 2024 genomfördes installation och efterföljande oberoende besiktning av 170 solpaneler på Docentens tak. Installationen innefattar också s k optimerare som gör att panelerna utnyttjas optimalt, en brandkårsbrytare i B-entrén, samt en elcentral för anläggningen. Det hela togs i bruk i augusti/september 2024.

Kraftringen har svarat för installationen och Docenten säljer ev elöverskott från anläggningen till Kraftringen. Anbudet från Kraftringen uppgick till 1 325 000 SEK. Docenten inhämtade ett lånelöfte av Sparbanken Skåne 1.5 MSEK, men behövde "bara" lyfta 1 MSEK av lånet. Återstoden kunde betalas av föreningens likvida medel.

Balkongfästen

Samtliga betongräcken vid husets balkonger har fått nya specialgjorda fästen som tillverkats och monterats av Råby Smide.

Kvarstår uppgiften att åtgärda åldersskavanker och skador på olika balkonger.

Docentens parkeringsplats

Docentens parkeringsplats har varit bitvis hårt anfränt av tjälskador och översvämningar. Styrelsen beslöt att tillsammans med grannföreningen Zetterman låta asfaltera utsatta delar, dvs hela ena körbanan. Uppdraget genomfördes av PEAB till en kostnad av 79 000 för Docenten.

För att förhindra farlig fortkörning på p-platsen har föreningen monterat farthindret "Lille Skutt", med god effekt.

Föreningen har sedan länge problem med att våra p-platser utnyttjas felaktigt, framför allt i samband med att barn lämnas och hämtas från alla näraliggande skolor och förskolor. Situationen blir ofta kaotisk. För att stävja detta har samtliga p-platser skyltats "PRIVAT". Skyltarna vid infarten har gallrats och rengjorts för att ge tydligt budskap om att obehöriga inte får köra in på p-platsen.

Skyddsrums tillsyn

Under hösten genomförde Myndigheten för Samhällsskydd, MSB, en tillsyn av fastighetens båda skyddsrums som ligger i anslutning till A respektive C entrén. Lena och Bertil Carlberg representerade styrelsen vid genomgången. I det protokoll som MSB lämnat uppfyller våra skyddsrums alla krav som ställs i denna inventering.

Trädgårdsgrupp

En trädgårdsgrupp bildades september 2023 och består av 6 personer. Den är öppen för alla

intresserade. Lena Carlberg i styrelsen sammanhållande. Gruppen samarbetar med föreningens nye trädgårdsmästare.

Ny vattenmätare

Under året har en ny vattenmätare installerats. Denna kan avläsas digitalt och på avstånd.

Två vattenläckor

En vattenläcka i A-trappan orsakade skador på den drabbade lägenheten och på lägenheter lägre ner i huset. Kostnaden, inklusive självrisken, täcktes av föreningens och medlemmens försäkringar. En annan vattenskada skedde på nedre botten i B-trappan. Denna kunde tack vare snabbt och rådigt ingripande begränsas till skador i lägenheten och behövde inte belasta föreningens försäkring.

Medlemsaktiviteter

Styrelsen inbjöd till gemensam julgranständning med sång, glögg och pepparkakor den 2 december.

Fiber

Styrelsen har under året diskuterat att låta dra in fiber i fastigheten för att få snabbare och säkrare internet. Styrelsen avser att informera om och diskutera frågan på årsstämman.

Flerårsöversikt

	2024	Belopp i kr 2023
Nettoomsättning	2 511 298	2 517 837
Resultat efter finansiella poster	272 111	662 181
Soliditet, %	80	84
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	471	471
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	96	96
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	543	356
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	543	356
Sparande per kvadratmeter	48	111
Räntekänslighet %	1,15	1
Energikostnad per kvadratmeter	199	197

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Egna bostadsrätter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	17 641 197	640 559	-586 952	-787 443	302 763
Omföring fg års resultat				302 763	-302 763
Årets resultat					110 151
Vid årets slut	17 641 197	640 559	-586 952	-484 680	110 151

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-484 680
årets resultat	110 150
Totalt	-374 530
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-374 530
Summa	-374 530

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		2 438 796	2 349 287
Slutavläsning el		72 502	168 550
Övriga intäkter		52 152	4 131
Försäkringsersättning		60 678	110 566
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 624 128	2 632 534
Rörelsekostnader			
Reparationer		-375 431	-126 774
Fastighetsskötsel		-234 670	-185 699
Taxebundna kostnader		-1 321 584	-1 312 111
Styrelse- och revisionsarvode	2	-74 582	-67 241
Övriga driftskostnader		-121 391	-107 091
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-55 083	-49 650
Avskrivningar	3	-99 886	-87 769
Summa rörelsekostnader		-2 282 627	-1 936 335
Rörelseresultat		341 501	696 199
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 390	-34 018
Summa finansiella poster		-69 390	-34 018
Resultat efter finansiella poster		272 111	662 181
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till reparationsfond		-60 900	-260 900
Summa bokslutsdispositioner		-60 900	-260 900
Resultat före skatt		211 211	401 281
Skatter			
Fastighetsskatt		-101 060	-98 518
Årets resultat		110 151	302 763

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	19 945 578	18 472 804
Inventarier, verktyg och installationer	5	51 905	79 608
Summa materiella anläggningstillgångar		19 997 483	18 552 412
Summa anläggningstillgångar		19 997 483	18 552 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Månadsavgifter		614 789	641 127
Skattefordringar		8 724	8 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 945	55 975
Summa kortfristiga fordringar		668 458	705 114
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 099 249	1 323 990
Summa kassa och bank		1 099 249	1 323 990
Summa omsättningstillgångar		1 767 707	2 029 104
SUMMA TILLGÅNGAR		21 765 190	20 581 516

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 641 197	17 641 197
Upplåtelseavgifter		640 559	640 559
Egna bostadsrätter		-586 952	-586 952
Summa bundet eget kapital		17 694 804	17 694 804
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-484 680	-787 443
Årets resultat		110 151	302 763
Summa fritt eget kapital		-374 529	-484 680
Summa eget kapital		17 320 275	17 210 124
Avsättningar			
Föreningens reparationsfond	6	321 800	260 900
Summa obeskattade reserver		321 800	260 900
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 900 000	1 900 000
Summa långfristiga skulder		2 900 000	1 900 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		77 188	70 898
Leverantörsskulder		142 564	161 007
Skatteskulder		9 635	12 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180 508	156 252
Förutdebiterade månadsavgifter		813 220	809 728
Summa kortfristiga skulder		1 223 115	1 210 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 765 190	20 581 516

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	171 051	502 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	99 886	87 769
	270 937	590 532
Betald skatt	-3 684	3 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	267 253	593 981
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	37 368	-123 094
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	15 595	100 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	320 216	571 318
Investeringsverksamheten		
Avsättning till reparationsfond		60 900
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 544 957	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 544 957	60 900
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	1 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	-
Årets kassaflöde	-224 741	632 218
Likvida medel vid årets början	1 323 990	691 772
Likvida medel vid årets slut	1 099 249	1 323 990

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Ställda panter och säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Vilande pantbrev för av framtida behov 5 200 000 kr

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0
-Markanläggningar	5
-Förbättringar	3-5
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\text{(Totalt eget kapital + (100\% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar}$$

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadrättern från.

Sparande per kvadratmeter

årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen. I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%. Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Styrelse	57 300	52 500
Revisorer	5 000	5 000
Summa	62 300	57 500
Sociala kostnader	12 282	9 741

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Markanläggning	4 105	4 105
Takrenovering	15 982	15 982
Sophus	6 923	6 923
Takfläktar	6 862	6 862
Relining	25 436	25 436
Tvättstuga	12 700	13 458
Inventarier	15 003	15 003
Solceller	12 875	-
Summa	99 886	87 769

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 123 996	22 123 996
-Nyanskaffningar	1 544 957	-
	<u>23 668 953</u>	<u>22 123 996</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 651 192	-3 591 126
-Årets avskrivning enligt plan	-72 183	-60 066
	<u>-3 723 375</u>	<u>-3 651 192</u>
 Redovisat värde vid årets slut	<u>19 945 578</u>	<u>18 472 804</u>
 Taxeringsvärde byggnader:	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark:	55 000 000	55 000 000
Vid årets slut	<u>105 000 000</u>	<u>105 000 000</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	277 034	277 034
Vid årets slut	<u>277 034</u>	<u>277 034</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-197 426	-169 723
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-27 703	-27 703
Vid årets slut	<u>-225 129</u>	<u>-197 426</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>51 905</u>	<u>79 608</u>

Not 6 Föreningens reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Reparationsfond		
-Vid årets börja	260 900	-
-Årets avsättning	60 900	260 900
Summa	321 800	260 900

Underskrifter

Lund 2025-

Lise Munck af Rosenschöld

Jennifer Andersson

Lena Carlberg

Mårten Bengtsson

Anders Lundberg

Lisa Holm, suppleant