

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Docenten

716407-3855

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Förtroendevalda från årsstämman i maj 2022

Stämman beslöt att till styrelse välja:

Jennifer Andersson, nyval

Mårten Bengtsson, omval

Lena Carlberg, suppleant, omval

Lisa Holm, omval

Anders Lundberg, omval

Lise Munck af Rosenschöld, omval

Vid styrelsens konstituerande möte den 30 maj valdes Lise Munck till ordförande.

Svante Lundgren och Agneta Kruse omvaldes till föreningens revisorer och Pontus Regnell omvaldes till revisorssuppleant.

Till valberedning omvaldes Eva Borgenstam och Margareta Lundgren.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden: 2 februari, 13 april, 30 maj (inklusive konstituerande möte), 23 augusti, 27 september, 23 oktober samt den 22 november 2023.

Årsstämman ägde rum i Tunaskolans matsal den 9 maj och samlade 31 medlemmar.

Medlemmar & boende i Docenten

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

Föreningen äger den tomtmark som fastigheten ligger på.

Föreningen har ingen fastställd underhållsplan.

Docenten har under året fått följande nya medlemmar:

- Emil Leger, lägenhet 50
- Hugo Thorsson, lägenhet 24
- Åsa Östlund, lägenhet 29

Lägenheterna 27 och 58 har varit uthyrda i andra hand.

Månadsavgifter

En höjning den 1 maj 2023 gav följande månadsavgifter:

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

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.

Styrelsen ansvarar för utdelningen av inbetalningsavvier. Styrelsen genomför även den årliga avläsningen av varje lägenhets elförbrukning. Innecta utför själva uträkningen och debiterar kostnad/återbetalning för elförbrukning avseende varje lägenhet.

- Företaget HuMas anlitas sedan den 9 september 2023 för fastighetsskötsel och vaktmästarsysslor.
- Föreningens städning av allmänna ytor utförs av Garantistäd.
- Snöröjning genomförs av Trädgårdstjänst.

Lån

Docentens samlade lån uppgår till 1.9 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 sköts av föreningens web-redaktör Eva Jönsson.

Verksamheten 2023

Docenten har under flera år satsat på underhåll och energibesparande åtgärder.

Verksamheten under 2023 har mera varit inriktad på förberedelse av två stora insatser: solpaneler på taket och att göra balkongräckena säkra med nya fästen. Denna prioritering återspeglas i Docentens resultat för 2023 som visar på ett plus på 502 763,25 SEK.

Arbete med energibesparing

Docenten har under senare år vidtagit många energibesparande åtgärder:

- byte till moderna centralfläktar (2016)
- nytt yttertak (2016)
- tätning av samtliga fönster (2016)
- byte till moderna, energisnåla tvättmaskiner (2017 & 2019)
- rörelsestyrd LED-belysning i allmänna utrymmen (2018 - 2021).
- injustering av ventilationssystemet (2021)
- obligatorisk ventilationskontroll, OVK (2022)
- obligatoriska energideklaration (2022)
- byte till nya termostater på samtliga element (2022)

Solceller

Årsstämmen 2023 gav styrelsen i uppdrag att fortsätta arbetet i syfte att installera solpaneler på husets tak. Styrelsen har haft kontakt med kommunens energirådgivare och med kommunens bygglovshandläggare. Eftersom panelerna inte kommer att synas från marken krävs inget bygglov. Styrelsen har tagit in anbud från företag av olika storlek och beslöt den 22 november att anta anbudet från Kraftringen/BEMT som innefattar att installera 148 paneler à 430 W till en kostnad på 1 325 000 SEK, inkl moms. Installationen innefattar s k optimerare och brandkärsbrytare, samt en elcentral för anläggningen. Föreningen kommer också att via Kraftringen sälja den el som vi inte själva förbrukar. Arbetet beräknas ske i maj 2024.

Docenten fick 110 000 SEK i statlig ersättning för tidigare års höga energikostnad och styrelsen beslöt att använda dessa pengar till solceller som kommer att komma alla tillgodo genom sänkta energikostnader. Till resterande kostnad för solpanelerna har banken givit lånelöfte.

Balkongerna

En inventering av balkongerna gjordes för att utröna deras status. De allra flesta rapporterade om smärre skador och styrelsen övervägde olika alternativ för att åtgärda dessa.

Dock visade det sig att det finns ett större problem med balkongernas fäste i husväggen där infästningarna inte längre bedöms som pålitliga. (Jfr våra systerfastigheter som båda åtgärdat balkongfästena.)

Styrelsen har därför beslutat att prioritera säkerheten. Nya specialbeställda fästen ska monteras från balkongräckena in i fasaden. Arbetet bedöms kunna genomföras inifrån varje balkong, utan ställningar.

Först därefter blir det dags att ta itu med skador och skavanker på balkongerna.

Docentens parkeringsplats

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" där det tidigare stod en siffra. Skyltarna vid infarten har gallrats och rengjorts för att ge tydligt budskap om att obehöriga inte får köra in på p-platsen.

Farthinder är inköpta och ska läggas ut så snart den skadade asfalten lagats. Så hoppas styrelsen tvinga ner hastigheten.

Föreningens hissar

Föreningen anlitar Hissselektra för hissunderhåll och hjälp i akuta situationer. Föreningens hiss i C-trappan drabbades av ett längre stopp under året. Det berodde på en styrenhet som slutat fungera. Inköp och installation av en sådan kostade 45 000 kronor. Detta syns i årets resultatredovisning där kostnadsposten "Rep & underhåll av hiss" är ungefär 45 000 kronor högre än förra året. Om och när styrenheterna i de andra hissarna behöver bytas går inte att förutsäga.

Trädgårdsgrupp

En trädgårdsgrupp bildades september. Gruppen består av 6 personer och är öppen för alla intresserade. Lena Carlberg i styrelsen sammanhållande. Gruppen samarbetar med föreningens nye trädgårdsmästare.

Vattenläcka

Ett vattenläckage inträffade den 30 oktober i en lägenhet i A-trappan som drabbades hårt av vattnet. Men tack vare rådigt och snabbt ingripande från alla berörda kunde skadorna i underliggande lägenheter begränsas. Föreningens fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg används för att reglera skadan.

Medlemsaktiviteter

Styrelsen bjöd alla medlemmar på korv och öl den 10 september och på glögg, pepparkakor och julgranständning den 2 december.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2023
Nettoomsättning	2 517 837
Resultat efter finansiella poster	662 181
Soliditet, %	85
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	471
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	96
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	356
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	356
Sparande per kvadratmeter	111
Räntekänslighet %	1
Energikostnad per kvadratmeter	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	-399 255	-388 188
Omföring fg års resultat				-388 188	388 188
Årets resultat					502 763
Vid årets slut	17 641 197	640 559	-586 952	-787 443	502 763

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-787 443
årets resultat	502 762
Totalt	-284 681
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-284 681
Summa	-284 681

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		2 349 287	2 009 357
Slutavläsning el		168 550	72 487
Övriga intäkter		4 131	9 327
Försäkringsersättning		110 566	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 632 534	2 091 171
Rörelsekostnader			
Reparationer		-126 774	-421 100
Fastighetsskötsel		-185 699	-228 443
Taxebundna kostnader		-1 312 111	-1 414 991
Styrelse- och revisionsarvode	2	-67 241	-61 218
Övriga driftskostnader		-107 091	-112 445
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-49 650	-53 703
Avskrivningar	3	-87 769	-131 311
Summa rörelsekostnader		-1 936 335	-2 423 211
Rörelseresultat		696 199	-332 040
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 018	-19 159
Summa finansiella poster		-34 018	-19 159
Resultat efter finansiella poster		662 181	-351 199
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till reparationsfond		-60 900	-60 900
lanspråktagande av reparationsfond		-	118 089
Summa bokslutsdispositioner		-60 900	57 189
Resultat före skatt		601 281	-294 010
Skatter			
Fastighetsskatt		-98 518	-94 178
Årets resultat		502 763	-388 188

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 472 804	18 532 870
Inventarier, verktyg och installationer	5	79 608	107 311
Summa materiella anläggningstillgångar		18 552 412	18 640 181
Summa anläggningstillgångar		18 552 412	18 640 181
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Månadsavgifter		641 127	532 180
Skattefordringar		8 012	7 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 975	41 828
Summa kortfristiga fordringar		705 114	581 768
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 323 990	691 772
Summa kassa och bank		1 323 990	691 772
Summa omsättningstillgångar		2 029 104	1 273 540
SUMMA TILLGÅNGAR		20 581 516	19 913 721

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		-787 443	-399 255
Årets resultat		502 763	-388 188
Summa fritt eget kapital		-284 680	-787 443
Summa eget kapital		17 410 124	16 907 361
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens reparationsfond	6	60 900	-
Summa obeskattade reserver		60 900	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 900 000	1 900 000
Summa långfristiga skulder		1 900 000	1 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		70 898	66 047
Leverantörsskulder		161 007	155 305
Skatteskulder		12 607	8 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 252	166 210
Förutdebiterade månadsavgifter		809 728	709 892
Summa kortfristiga skulder		1 210 492	1 106 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 581 516	19 913 721

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	502 763	-388 188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	87 769	131 311
	590 532	-256 877
Betald skatt	3 449	2 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	593 981	-254 851
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-123 094	-3 357
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	100 431	24 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	571 318	-233 367
Investeringsverksamheten		
Avsättning till reparationsfond	60 900	-57 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	60 900	-57 188
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	400 000
Årets kassaflöde	632 218	109 445
Likvida medel vid årets början	691 772	582 327
Likvida medel vid årets slut	1 323 990	691 772

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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

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

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Styrelse	52 500	48 302
Revisorer	5 000	5 000
Summa	57 500	53 302
Sociala kostnader	9 741	7 916

**Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</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	13 458	57 000
Inventarier	15 003	15 003
Summa	87 769	131 311

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 123 996	22 123 996
	<u>22 123 996</u>	<u>22 123 996</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 591 126	-3 487 518
-Årets avskrivning enligt plan	-60 066	-103 608
	<u>-3 651 192</u>	<u>-3 591 126</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 472 804	18 532 870
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	277 034	277 034
Vid årets slut	<u>277 034</u>	<u>277 034</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-169 723	-142 020
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-27 703	-27 703
Vid årets slut	<u>-197 426</u>	<u>-169 723</u>
Redovisat värde vid årets slut	79 608	107 311

Not 6 Föreningens reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Reparationsfond		
-Vid årets börja	-	57 189
-Årets avsättning	60 900	60 900
-Årets ianspråktagande	-	-118 089
Summa	60 900	-

Underskrifter

Lund 2024-

Lise Munck af Rosenschöld

Jennifer Andersson

Lisa Holm

Mårten Bengtsson

Anders Lundberg

Lena Carlberg, suppleant