

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Docenten**  
716407-3855

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Docenten, 716407-3855 får härmed avge årsredovisning för 2025.

### **Verksamheten**

#### **Förtroendevalda**

Docentens årsstämma den 7 maj 2025 beslöt att till styrelse välja:

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

Vid möte den 12 maj konstituerade sig styrelsen och valde Lise Munck till ordförande.

Till revisorer utsågs Pontus Regnell (omval) och Agneta Kruse (nyval). Bo-Göran Carlberg omvaldes till revisorssuppleant.

Till valberedning återvaldes Eva Borgenstam och nyvaldes Jane Möller.

#### **Föreningsfrågor**

Styrelsen har under 2025 haft fyra protokollförda sammanträden (24 februari, 30 mars, 12 maj samt 6 oktober).

Docentens årsstämma ägde rum den 7 maj i Tunaskolans matsal och samlade medlemmar från 25 lägenheter, varav en via befullmäktigat ombud.

#### **Medlemmar och boende i BRF Docenten**

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

Under år 2025 har fyra lägenhetstransaktioner genomförts:  
Lägenhet 7, inköpt i augusti av Gunnar & Brita Grauman  
Lägenhet 19 inköpt i september av Anh Tuang & Thu Nguyen  
Lägenhet 46, inköpt i augusti av Charlie Palmblad & Linn Persdotter  
Lägenhet 54 inköpt i maj av Przemyslaw Smereka

Under året har lägenhet 27 varit uthyrd i andra hand av dödsboet efter Barbro Kjellberg.

#### **Månadsavgifter och andra avgifter**

Månadsavgiften har varit oförändrad under året 2025, men styrelsen beslöt vid sitt sammanträde den 8 oktober att höja avgiften från den 1 januari 2026. De nya månads-avgiften blir:

- 1 014 Sek för en etta
- 3 520 Sek för en fyra/trea
- 4 209 SEK för en femma

Även hyresavgiften för föreningens två hyresgäster höjs i enlighet med LKFs höjningar.

#### **Löner och arvoden**

Till styrelse och revisorer har under året betalats totalt 66 895 SEK

## **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring, Söderberg & Partners och administreras av Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadstillägg för samtliga medlemmar.

## **Lån**

I samband med att ett av föreningens lån lades om vid årsskiftet 25/26 beslöt styrelsen att slå samman detta lån med ett befintligt. På så sätt fick föreningen bättre ränta.

Föreningen har totalt 2.9 MSEK i lån i Sparbanken Skåne/Swedbank.

## **Föreningens förvaltning**

Föreningen har fortsatt anlitat Innecta AB för ekonomiadministration, dvs betalning av fakturor och för bokföring, debitering av månadsavgifter/hyror samt avgifter vid överlåtelse av lägenhet (2,5 % av prisbasbeloppet) och vid pantsättning (1 % av prisbasbeloppet).

Vid andrahandsuthyrning tas en avgift på högst 10 % av prisbasbeloppet ut, i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningen anlitar företaget HuMas för fastighetsskötsel.

Garantistäd svarar för städning av gemensamma utrymmen.

Trädgårdstjänst AB svarar för snöröjning.

Företaget HissElektra anlitas fortsatt för hissarnas service, underhåll och vid akuta insatser.

Föreningen har serviceavtal med företaget Spolarna, vilket ger en viss rabatt på insatser från dem

BRF Docentens hemsida

Föreningens hemsida har adress [www.brfdocenten.bostadsratterna.se](http://www.brfdocenten.bostadsratterna.se)

## **VERKSAMHETEN 2025**

### **Fallskydd**

Under året har styrelsen låtit montera en tvärså som fallskydd vid husets lågt sittande fönster på gavlarna. Råby Smide genomförde detta arbete.

### **Ny fjärrvärmväxlare**

Under året konstaterades att fastighetens fjärrvärmväxlare hade uppnått en ålder då det inte går att få reservdelar. Eftersom ett akut stopp skulle innebära stora konsekvenser för alla i huset beslöt styrelsen att låta installera en ny fjärrvärmväxlare. Efter anbud gick uppdraget till Rörexpressen som utförde arbetet under sommaren till en kostnad av drygt 400 000 SEK. Förhoppningen är att den nya installationen förutom att vara driftsäker ska dra mindre energi än den gamla.

### **Utredning om fiber**

Styrelsen gjorde en intern utredning om installation av fiber. Styrelsen bedömde att en sådan installation skulle medföra omfattande och störande arbete i hela huset och att insatsen inte skulle avspegla sig i en motsvarande ökning av lägenheternas värde och beslöt därför att avvakta tills vidare.

Under året genomförde Tele 2, som är leverantör till Docenten, en uppgradering av deras tjänst, en s k "Fiber Coax".

### **Trädgårdsgruppen**

En grupp trädgårdsintresserade träffas under ledning av Lena Carlberg från styrelsen och gör visst trädgårdsarbete samt kommer med förslag till vad som kan göras. Större insatser, som gräsklippning, häckklippning, beskärning av träd, görs av trädgårdsmästare/Trädgårdstjänst.

## Julgranständning

Sedan föreningen lät skaffa en gemensam julgran framför huset har medlemmarna samlats för gemensam glögg och julgranständning, detta år den december.

## Flerårsöversikt

	2025	2023	Belopp i kr 2023
Nettoomsättning	2 492 303	2 511 298	2 517 837
Resultat efter finansiella poster	230 567	272 111	662 181
Soliditet, %	79	80	84
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	467	471	471
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	99	96	96
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	543	543	356
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	543	543	356
Sparande per kvadratmeter	44	48	111
Räntekänslighet %	1,16	1	1
Energikostnad per kvadratmeter	214	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	-484 680	110 151
Omföring fg års resultat				110 151	-110 151
Årets resultat					62 779
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 641 197</b>	<b>640 559</b>	<b>-586 952</b>	<b>-374 529</b>	<b>62 779</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-374 529
årets resultat	62 778
<b>Totalt</b>	<b>-311 751</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-311 751
<b>Summa</b>	<b>-311 751</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		2 439 688	2 438 796
Slutavläsning el		52 615	72 502
Övriga intäkter		2 118	52 152
Försäkringsersättning		-	60 678
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 494 421</b>	<b>2 624 128</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer		-147 748	-375 431
Fastighetsskötsel		-178 200	-234 670
Taxebundna kostnader		-1 411 577	-1 321 584
Styrelse- och revisionsarvode	2	-66 895	-74 582
Övriga driftskostnader		-126 418	-121 391
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-58 215	-55 083
Avskrivningar	3	-173 109	-99 886
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 162 162</b>	<b>-2 282 627</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>332 259</b>	<b>341 501</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		155	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 847	-69 390
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 692</b>	<b>-69 390</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>230 567</b>	<b>272 111</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till reparationsfond		-60 900	-60 900
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-60 900</b>	<b>-60 900</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>169 667</b>	<b>211 211</b>
<b>Skatter</b>			
Fastighetsskatt		-106 888	-101 060
<b>Årets resultat</b>		<b>62 779</b>	<b>110 151</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	20 331 170	19 945 578
Inventarier, verktyg och installationer	5	24 202	51 905
Summa materiella anläggningstillgångar		20 355 372	19 997 483
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		20 355 372	19 997 483
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Månadsavgifter		682 860	614 789
Skattefordringar		9 127	8 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 566	44 945
Summa kortfristiga fordringar		737 553	668 458
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		826 668	1 099 249
Summa kassa och bank		826 668	1 099 249
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 564 221	1 767 707
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 919 593	21 765 190

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<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		-374 529	-484 680
Årets resultat		62 779	110 151
Summa fritt eget kapital		-311 750	-374 529
<b>Summa eget kapital</b>		17 383 054	17 320 275
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Föreningens reparationsfond	6	382 700	321 800
Summa obeskattade reserver		382 700	321 800
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 900 000	2 900 000
Summa långfristiga skulder		2 900 000	2 900 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		82 899	77 188
Leverantörsskulder		114 755	142 564
Skatteskulder		7 558	9 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 678	180 508
Förutdebiterade månadsavgifter		890 949	813 220
Summa kortfristiga skulder		1 253 839	1 223 115
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		21 919 593	21 765 190

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	123 679	171 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	173 109	99 886
	296 788	270 937
Betald skatt	-2 480	-3 684
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>294 308</b>	<b>267 253</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-68 692	37 368
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	32 800	15 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>258 416</b>	<b>320 216</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-530 998	-1 544 957
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-530 998</b>	<b>-1 544 957</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-272 582</b>	<b>-224 741</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 099 249</b>	<b>1 323 990</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>826 667</b>	<b>1 099 249</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Pantbrev i fastighet	2 900 000	2 900 000

### Ansvarsförbindelser

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

Vilande pantbrev för av framtida behov 2 300 000 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
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

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

#### 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 bostadrätterna 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>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Styrelse	58 800	57 300
Revisorer	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>63 800</b>	<b>62 300</b>
Sociala kostnader	12 251	12 282

## Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Markanläggning	4 105	4 105
Takrenovering	15 982	15 982
Sophus	6 923	6 923
Takfläktar	15 712	6 862
Relining	25 436	25 436
Tvättstuga	12 700	12 700
Inventarier	15 003	15 003
Solceller	77 248	12 875
<b>Summa</b>	<b>173 109</b>	<b>99 886</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 668 953	22 123 996
-Nyanskaffningar	530 998	1 544 957
	<u>24 199 951</u>	<u>23 668 953</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 723 375	-3 651 192
-Årets avskrivning enligt plan	-145 406	-72 183
	<u>-3 868 781</u>	<u>-3 723 375</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 331 170</b>	<b>19 945 578</b>
Taxeringsvärde byggnader:	74 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark:	48 000 000	55 000 000
Vid årets slut	<u>122 000 000</u>	<u>105 000 000</u>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
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	-225 129	-197 426
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-27 703	-27 703
Vid årets slut	<u>-252 832</u>	<u>-225 129</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 202</b>	<b>51 905</b>

## Not 6 Föreningens reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Reparationsfond		
-Vid årets börja	321 800	260 900
-Årets avsättning	60 900	60 900
<b>Summa</b>	<b>382 700</b>	<b>321 800</b>

## Underskrifter

Lund 2026-

Lise Munck af Rosenschöld

Jennifer Andersson

Lena Carlberg

Mårten Bengtsson

Anders Lundberg

Lisa Holm, suppleant