

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Docenten**  
716407-3855

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Docenten, 716407-3855 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

*Styrelsens sammansättning från årsstämman i maj 2018*

Lise Munck af Rosenschöld, ordförande

Anders Lundberg, sekreterare

Betty Bauer Alfredson, ledamot

Catharina Leger, ledamot

Kent Olsson, ledamot

Jenny Palm, Suppleant

Olle Krantz och Svante Lundgren har varit revisorer.

Robert Persson har varit revisorssuppleant.

#### *Föreningsfrågor*

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 14 maj 2018.

Styrelsen har under 2018 haft totalt sju protokollförda sammanträden (30/1; 13/3; 11/4; 16/5; 28/9; 16/10 samt 5/12).

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

Tre lägenheter har bytt ägare under 2018:

Lgh 4 (4:a) har köpts av Anders Härdelin och Agneta Sjösten Härdelin

Lgh 36 (4:a) har köpts av Magnus Bengtsson

Lgh 52 (4:a) har köpts av Robert Persson

En lägenhet (lgh 26) var under året uthyrd i andra hand.

#### *Månadsavgifter*

Månadsavgiften var under 2018 oförändrad, dvs 660 SEK/månad för en 1:a, 2 300 SEK/månad för en 4:a och 2 750 SEK för en 5:a.

#### *Fel i varmvattendebiteringen*

Docenten inkluderar sedan många år en schablonavgift för varmvatten och el i månadsavgiften. En avläsning av den reella förbrukningen sker i maj varje år och medlemmarna betalar eller återfår mellanskillnaden i september. Uträkningen sker automatiskt när väl de olika värdena lagts in. I år blev det ett felaktigt ingångsvärde för varmvattnet. Detta ledde till att medlemmarna fick betala alltför lite vilket föreningen skulle ha förlorat mycket på. Felet utreddes först i samband med årsbokslutet och rättas till i maj 2019. Felet redovisas i årsbokslutet som en kundfodran från föreningen på medlemmarna.

#### *Löner och arvoden*

Till styrelse och revisorer har under året betalats totalt 57 643 SEK, vilket inkluderar en engångsinsats för att upprätta ett nytt lägenhetsregister (se nedan).

Till vaktmästaren har under året betalats i genomsnitt 12 916 SEK/månad.

Föreningens städning av Garantistäd har i genomsnitt uppgått till 10 412 SEK/månad.

#### *Försäkringar*

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

#### *BRF Docentens hemsida*

Redan 2007 beslöt föreningens årsstämma att Docenten skulle ha en hemsida men först 2018 har detta blivit verklighet. Hemsidan finns på [www.brfdocenten.bostadsratterna.se](http://www.brfdocenten.bostadsratterna.se) Eva Jönsson är webbredaktör. Hemsidan fungerar för att förmedla information till mäklare och spekulanter. Där finns också information till husets medlemmar så ta gärna för vana att titta in på den då och då. - Men så länge flera av Docentens medlemmar inte är hemtama på Internet kommer styrelsen även fortsättningsvis att avisera information i entréerna och/eller distribuera i brevinkasten.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Styrelsen anlitar Innecta AB för arbetet med betalning och redovisning. Innecta har också ansvar för registrering och kontroll av månadsavgifter/hyror. Styrelsen ansvarar för distribution av inbetalningsavier till medlemmar och hyresgäster.

#### *Docentens lån*

BRF Docenten tog den 13 juli 2016 tog ett lån på 1 miljon SEK i Sparbanken Skåne. Lånet löper på fem år, räntan är 1,64 procent och det är amorteringsfritt. Under 2018 upptog föreningen ytterligare ett lån på 1 MSEK. Detta lån löper på 3 år, är även det amorteringsfritt och har en ränta på 1,66 procent.

#### *Lägenhetskort och medlemsförteckning*

Bostadsrättslagen kräver att en bostadsrättsförening upprätthåller ett lägenhetsregister och ett medlemsregister. Under 2018 upprättade styrelsen ett samlat register med Lägenhetskort som kronologiskt förtecknar alla som ägt en lägenhet och Medlemsförteckning som redovisar uppgifter om aktuell lägenhet och ev. pantsättning.

#### *Underhåll och renovering*

##### *Kodlås*

En förtätning av området kring vårt hus och ett lägenhetsinbrott under dagtid var två bidragande faktorer till att styrelsen beslöt installera kodlås vid alla tre entréer. Carlbergs Lås anlätades för uppdraget. Varje lägenhet har kvitterat ut två blipar med vilka man automatiskt kan öppna ytterdörren. Den kan också öppnas med en sifferkod.

##### *Nya namnskyltar*

Namnskyltarna på brevinkasten har fått ny, modern och mer praktisk utformning.

##### *Renovering av vaktmästeriet*

Föreningens vaktmästeri ligger granne med tvättstugorna. Det används allt mindre av vaktmästaren eftersom han betjänar många fastigheter. Samtidigt har styrelsen sedan länge haft behov av ett sammanträdesrum. Det rum som föreningen för några år sedan inredde i underkällaren är fönsterlöst och fungerar som arkiv. Vaktmästeriet är nu rensat på diverse prylar och har fått golv, tak och väggar målade. Akustikplattor har monterats i taket. Rummet är nu inrett med hyllor och verktygsskåp för vaktmästaren och med bord, stolar och arkivskåp för styrelsen. Rummet fungerar också som fikarum för hantverkare.

##### *Pannrummet*

Föreningens pannrum ligger i underkällaren. För något år sedan togs den extra-dusch bort som betjänat ettorna utan dusch. Under sommaren togs även sex stora vattencisterner bort och golvet målades. Rummet har också tömts på diverse som lagrats där och nu kan föreningens trädgårdsmöbler förvaras i pannrummet.

##### *Medlemmarnas källarförråd*

Under året har en inventering och uppmätning gjorts av samtliga källarförråd. Den visade att - under årens lopp - fyra förråd bytt ägare. Två av dessa har korrigerats under 2018. De två som återstår ska korrigeras vid lämpligt tillfälle.

##### *Entréerna*

Källardörrar och hissdörrar i samtliga tre entréer har målats i en enhetlig mörkgrå färg för att passa med terazzogolvet och trappräcket. Även golvsockeln och sittbänkarna målades för att bättre passa in.

##### *Rörelsestyrd trappbelysning*

Belysningen i samtliga trappor och hissar har bytts ut till LED och så att den nu tänds automatiskt vid rörelse. Dessutom lyser det starkare än tidigare.

*Föreningens ljusträd borta*

Hagtornsträdet vid A-entrén har fungerat som ljusträd vid juletid. Det bedömdes nu som så åldrat och vildvuxet att det måste fällas.

*Uteplatser på husets framsida*

Samtidigt beslöt styrelsen att låta anlägga två nya uteplatser på husets - soliga - framsida. Två terrasser anlades och möblerades med soffor, blommor och bord.

*Spolning av brunnar*

Samtliga brunnar såväl på husets framsida som baksida spolades och rensades under året. Det verkar ha hjälpt mot de översvämningar som besvärat B-trappans trädgårdsentré.

## Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Egna bostadsrätter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	17 641 197	640 559	-586 952	174 354	-63 901
Omföring fg års resultat				-63 901	63 901
Årets resultat					-167 779
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 641 197</b>	<b>640 559</b>	<b>-586 952</b>	<b>110 453</b>	<b>-167 779</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	110 453
årets resultat	-167 779
<b>Totalt</b>	<b>-57 326</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-57 326
<b>Summa</b>	<b>-57 326</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 776 394	1 780 760
Slutavläsning el och vatten		75 356	51 866
Övriga intäkter		20 825	11 051
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 872 575</b>	<b>1 843 677</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer		-292 658	-180 583
Fastighetsskötsel		-204 574	-202 987
Taxebundna kostnader		-1 141 222	-1 089 860
Styrelse- och revisionsarvode	2	-67 330	-58 593
Övriga driftskostnader		-112 397	-103 245
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-52 537	-54 678
Avskrivningar	3	-97 501	-61 620
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 968 219</b>	<b>-1 751 566</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-95 644</b>	<b>92 111</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 744	-16 882
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-25 744</b>	<b>-13 582</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-121 388</b>	<b>78 529</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till reparationsfond		-60 900	-60 900
lanspråktagande av reparationsfond		97 403	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>36 503</b>	<b>-60 900</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-84 885</b>	<b>17 629</b>
<b>Skatter</b>			
Fastighetsskatt		-82 894	-81 530
<b>Årets resultat</b>		<b>-167 779</b>	<b>-63 901</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	18 863 302	18 950 110
Inventarier, verktyg och installationer	5	205 193	101 586
Summa materiella anläggningstillgångar		19 068 495	19 051 696
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Aktier SBC		25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	25 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		19 093 995	19 077 196
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Månadsavgifter		538 857	451 638
Skattefordringar		11 818	11 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 273	62 011
Summa kortfristiga fordringar		613 948	525 467
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 090 160	380 096
Summa kassa och bank		1 090 160	380 096
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 704 108	905 563
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 798 103	19 982 759

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<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		110 453	174 354
Årets resultat		-167 779	-63 901
Summa fritt eget kapital		-57 326	110 453
<b>Summa eget kapital</b>		17 637 478	17 805 257
<b><i>Avsättningar</i></b>	6		
Föreningens reparationsfond		267 406	303 909
Summa obeskattade reserver		267 406	303 909
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 000 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	1 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		29 520	27 220
Leverantörsskulder		124 754	121 168
Skatteskulder		7 852	7 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 966	123 721
Förutdebiterade månadsavgifter		594 127	594 127
Summa kortfristiga skulder		893 219	873 593
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		20 798 103	19 982 759

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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:

<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.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

#### **Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Styrelse	52 643	44 800
Revisorer	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>57 643</b>	<b>49 800</b>
Sociala kostnader	9 687	8 793

Arvodet har ökat med 7 843 kr från förra året. Detta avser en extra ersättning för upprättande av lägenhetsregister.

### Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Markanläggning	4 105	4 105
Takreovering	15 982	15 982
Sophus	6 923	6 923
Takfläktar	6 862	6 862
Relining	25 436	6 359
Tvättstuga	27 500	16 042
Inventarier	10 693	5 347
<b>Summa</b>	<b>97 501</b>	<b>61 620</b>



#### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 039 996	21 468 655
-Nyanskaffningar	-	571 341
	<u>22 039 996</u>	<u>22 039 996</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 089 886	-3 033 613
-Årets avskrivning enligt plan	-86 808	-56 273
	<u>-3 176 694</u>	<u>-3 089 886</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 863 302</b>	<b>18 950 110</b>
Taxeringsvärde byggnader:	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark:	34 000 000	34 000 000
Vid årets slut	<u>72 000 000</u>	<u>72 000 000</u>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	150 034	43 101
-Nyanskaffningar	127 000	106 933
Vid årets slut	<u>277 034</u>	<u>150 034</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48 448	-43 101
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-23 393	-5 347
Vid årets slut	<u>-71 841</u>	<u>-48 448</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>205 193</b>	<b>101 586</b>

## Not 6 Föreningens reparationsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Reparationsfond		
-Vid årets börja	303 909	243 009
-Årets avsättning	60 900	60 900
-Årets ianspråktagande	-97 403	-
<b>Summa</b>	<b>267 406</b>	<b>303 909</b>

## Underskrifter

Lund 2019-

Lise Munck af Rosenschöld

Anders Lundberg

Betty Bauer Alfredson

Catharina Leger

Kent Olsson