

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Docenten
716407-3855

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Styrelsens sammansättning från årsstämman i maj 2017

- Lise Munck af Rosenschöld, ordförande
- Betty Bauer Alfredson, ledamot (nyval)
- Catharina Leger, ledamot
- Anders B Lundberg, ledamot
- Kent Olsson, ledamot
- Ludwig Entzenberg, suppleant, (nyval)

Olle Krantz och Kjäll Cronqvist har varit revisorer.

Lars Melkersson har varit revisorssuppleant.

Föreningsfrågor

Ordinarie Årsstämman ägde rum den 16 maj och föreningen hade en extrastämma den 14 september 2017 med anledning av förslag om reviderade stadgar.

Docentens nya stadgar följer i allt de normalstadgar som vår centralorganisation Bostadsrätterna tagit fram. Nya stadgar krävs eftersom lagstiftaren infört ändrade tidsfrister i anslutning till årsstämman. De nya stadgarna innehåller också en paragraf som ger styrelsen rätt att fatta beslut om avgift i samband med andrahandsuthyrning.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden (31/12, 1/2, 21/3, 18/4, 9/5, 29/8, 3/10 samt 21/11).

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

Under år 2017 har åtta lägenhetsförsäljningar genomförts.

Lgh 20 (1:a) har köpts av Magnus Christiansson

Lgh 32 (1:a) har köpts av Jenny Palm

Lgh 44 (1:a) har köpts av Da Wang

Lgh 46 (4:a) har köpts av Svante Lundgren

Lgh 49 (5:a) har köpts av Stuart & Samantha Reid

Lgh 52 (4:a) har köpts av Håkan Lohmander

Lgh 52 (4:a) har köpts av Johan Kristensson

Lgh 53 (5:a) har köpts av Carin Lenninger

Under året har tre lägenheter, samtliga i B-trappan, varit uthyrda i andra hand (Lgh 20, 36 och 39).

Under året har en tvist bilagts i enighet mellan föreningen och en medlem till följd av en lägenhetsrenovering (lgh 9) år 2005.

Månadsavgifter och andra avgifter

Månadsavgiften har varit oförändrad under året.

Under 2017 har Docenten beslutat att ta ut en avgift på 2,5 % av prisbasbeloppet vid överlåtelse och 1 % av prisbasbeloppet vid pantskrivning. Prisbasbeloppet för 2017 var 44 800 SEK. Från den 1 januari 2018 tar Docenten även ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet vid andrahandsuthyrning.

Löner och arvoden

Till styrelse och revisorer har under året betalats totalt 49 800 SEK. 44 800 SEK avser styrelsens arvode och 5 000 SEK avser revisorsarvode.

Försäkringar

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

Föreningens förvaltning

Föreningen har fortsatt anlitat Innecta AB för ekonomiadministrationen och Garantistäd för städning av gemensamma utrymmen.

Under året bytte Docenten fastighetsskötare från företaget 55+ (Calle Melin) till Clifa AB och nuvarande vaktmästaren Per Forsberg.

Docenten har också bytt ansvarig för snöröjningen som numera sköts av Trädgårdstjänst AB. Dock kvarstår Farmartjänst som ansvarig för snöröjning av p-platsen eftersom de anlitas av vår grannförening för motsvarande uppdrag.

Tak

Ett helt nytt tak, utrustat med säkerhetsfästen, stod klart i vecka 6. Föreningen har fått kvalitetsintyg från Icopal och garantibevis på 10 + 5 år.

Underhåll och renovering

I samband med årsstämman distribuerades dokumentet När du ska renovera i Docenten som redovisar erfarenheter och ger råd och anvisningar i samband med renoveringar. Dokumentet har vunnit även vår grannförening Zettervalls gillande och ställts till deras förfogande.

Renoverad tvättstuga och ny dusch

Föreningen har två tvättstugor som kontinuerligt underhållits men nu bedömde styrelsen det vara dags för en genomgripande renovering av Tvättstuga 2. Nya maskiner installerades, el och VVS byttes ut, väggar, tak och golv målades och ljudisolerande takplattor sattes upp.

Samtidigt avdelades ett hörn av tvättstuga 2 så att ett duschrum installerades med ingång från källargången. Detta betyder att den dusch som funnits i pannrummet för lägenheterna utan dusch nu är ersatt.

Styrelsen har låtit föra statistik över användningen av de båda Tvättstugorna. Denna visar att den moderniserade tvättstugan är populärare och att ingen av tvättstugorna används mer än till knappt 50 procent.

Relining av fastighetens dagvattenstammar

I vår fastighet sker avrinningen av regn och snö från taket genom tre dagvattenstammar som går rakt ner mitt i huset. Det är en av dessa som spökat när det för några år sedan uppstod vattenskador i flera lägenheter i C-trappan. Under 2017 filmades dessa stammar av Spolbilsbolaget som konstaterade att de var angripna av rost. Styrelsen beslöt därför att åtgärda dessa rör genom s k relining vilket genomfördes under hösten av JiMa.

Ny avloppstam

Ett avloppsrör som betjänar B-trappan har länge visat tecken på svaghet genom att vara angripet av rostgenomslag. Röret i fråga befinner sig längst ner i huset och har en böj, vilket gör att det är extra utsatt. Den angripna rördelen är nu ersatt av nya rör.

Upprepad översvämning

Innanför B-trappans utgång till trädgården har det varit upprepade ansamlingar av vatten. Efter att översta trappsteget på yttertrappan gjutits om och förhöjts något verkar problemet funnit sin lösning.

Radonmätning

I början av 2017 genomfördes en obligatorisk radonmätning som visade att vårt hus överlag har lägre radonvärde än normalvärdet.

Hastighetsbegränsning

På parkeringsplatsen råder 20 km i timmen. En skylt om detta har satts upp vid infarten till parkeringsplatsen.

Handikapp p-plats

Sedan 1 november förfogar föreningen över en speciell p-plats för personer med handikapptillstånd.

Det är p-plats nummer 1, belägen omedelbart t.h. om infarten till huset.

Parkeringsförbud framför huset

Det är inte tillåtet att parkera på stenläggningen framför huset eftersom detta hindrar taxi, ambulans och andra nödvändiga transporter. En skylt som påminner om detta förbud har satts upp vid infarten till gårdsplanen.

E-mail adresser

Vid årsmötet uppmanades medlemmarna att lämna sina e-mailadresser till styrelsen. Otal 35 av 63 har hörsammat detta. Styrelsen har dock inte börjat informera per e-mail eftersom det skulle innebära att ha två jämstora informationskanaler att hålla reda på.

Låsta ytterdörrar

Trots att föreningen sedan 2005 har säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter skedde ett lägenhetsinbrott i slutet av året. Detta och den allmänna förtätningen i vårt närområde ledde till att styrelsen beslöt att ytterdörrarna ska hållas låste dygnet om och att kodlås ska installeras från den 1 februari 2018.

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	134 617	39 737
Omföring fg års resultat				39 737	-39 737
Årets resultat					-63 901
Vid årets slut	17 641 197	640 559	-586 952	174 354	-63 901

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	174 355
årets resultat	-63 901
Totalt	110 454
disponeras för	
balanseras i ny räkning	110 454
Summa	110 454

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 780 760	1 729 480
Slutavläsning el och vatten		62 917	23 265
Försäkringsersättning		-	35 831
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 843 677	1 788 576
Rörelsekostnader			
Reparationer		-180 583	-149 554
Fastighetsskötsel		-202 987	-140 386
Taxebundna kostnader		-1 089 860	-1 099 540
Styrelse- och revisionsarvode	2	-58 593	-56 766
Övriga driftskostnader		-103 245	-88 197
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-54 678	-59 012
Avskrivningar	3	-61 620	-10 997
Summa rörelsekostnader		-1 751 566	-1 604 452
Rörelseresultat		92 111	184 124
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 300	3 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 882	-7 946
Summa finansiella poster		-13 582	-4 871
Resultat efter finansiella poster		78 529	179 253
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till reparationsfond		-60 900	-60 900
Summa bokslutsdispositioner		-60 900	-60 900
Resultat före skatt		17 629	118 353
Skatter			
Fastighetsskatt		-81 530	-78 616
Årets resultat		-63 901	39 737

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 950 110	18 435 042
Inventarier, verktyg och installationer	5	101 586	-
Summa materiella anläggningstillgångar		19 051 696	18 435 042
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier SBC		25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	25 500
Summa anläggningstillgångar		19 077 196	18 460 542
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Månadsavgifter		451 638	443 568
Skattefordringar		11 818	13 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 011	55 193
Summa kortfristiga fordringar		525 467	512 203
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		380 096	1 175 854
Summa kassa och bank		380 096	1 175 854
Summa omsättningstillgångar		905 563	1 688 057
SUMMA TILLGÅNGAR		19 982 759	20 148 599

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
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		174 354	134 616
Årets resultat		-63 901	39 737
Summa fritt eget kapital		110 453	174 353
Summa eget kapital		17 805 257	17 869 157
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens reparationsfond	6	303 909	243 009
Summa obeskattade reserver		303 909	243 009
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	1 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		27 220	22 620
Leverantörsskulder		121 168	287 226
Skatteskulder		7 357	7 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		123 721	125 619
Förutdebiterade månadsavgifter		594 127	593 352
Summa kortfristiga skulder		873 593	1 036 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 982 759	20 148 599

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Styrelse	44 800	44 300
Revisorer	5 000	5 000
Summa	49 800	49 300
Sociala kostnader	8 793	7 466

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Markanläggning	4 105	4 105
Takrenovering	15 982	-
Sophus	6 923	3 461
Takfläktar	6 862	3 431
Relining	6 359	-
Tvättstuga	16 042	-
Inventarier	5 347	-
Summa	61 620	10 997

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 468 655	20 892 940
-Nyanskaffningar	571 341	575 715
	<u>22 039 996</u>	<u>21 468 655</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 033 613	-3 029 508
-Årets avskrivning enligt plan	-56 273	-4 105
	<u>-3 089 886</u>	<u>-3 033 613</u>
 Redovisat värde vid årets slut	 18 950 110	 18 435 042
 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

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 101	43 101
-Nyanskaffningar	106 933	-
Vid årets slut	<u>150 034</u>	<u>43 101</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 101	-43 101
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 347	-
Vid årets slut	<u>-48 448</u>	<u>-43 101</u>
Redovisat värde vid årets slut	101 586	-

Not 6 Föreningens reparationsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Reparationsfond		
-Vid årets börja	243 009	182 109
-Årets avsättning	60 900	60 900
Summa	303 909	243 009

Underskrifter

Lund 2018-

Lise Munck af Rosenschöld

Anders B Lundberg

Betty Bauer Alfredson

Catharina Leger

Kent Olsson