

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Docenten
716407-3855

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Docenten, 716407-3855 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning från årsstämman i maj 2019

Lise Munck af Rosenschöld, ordförande

Betty Bauer Alfredson, ledamot

Anders Härdelin, ledamot

Catharina Leger, ledamot

Anders Lundberg, ledamot

Mårten Bengtsson, suppleant

Vid årsstämman i maj avtackades Kent Olsson som bott i huset sedan det byggdes, varit föreningens ordförande sedan den bildades 1990 till 2005 och därefter suttit i styrelsen fram till 2018. Han har borgat för den kontinuitet och kvalitet som präglat Docenten och medlemmarna är honom mycket tacksamma.

Svante Lundgren och Robert Persson har varit revisorer.
Samantha Reid har varit revisorssuppleant.

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie årsstämma ägde rum den 14 maj 2019.

Styrelsen har under 2019 haft sju protokollförda sammanträden (30/1; 13/3; 23/4; 22/5; 13/8, 8/10 samt 5/11.

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

Tre lägenheter har bytt ägare under 2019:

Lgh 32 (1:a) har köpts av Lisa Hansson och Jan Holmgren

Lgh 44 (1:a) har köpts av Ismael Hallbäck

Lgh 52 (4:a) har köpts av Agneta Kruse och Lars Peterson

Två lägenheter (lgh 27 och 39) har under året varit uthyrda i andra hand. I ena fallet (lgh 27) uthyrdes lägenheten inledningsvis via ett förmedlande företag (en juridisk person) vilket inte är tillåtet. Styrelsen ingrep och det hela rättades till och sker nu direkt från bostadsrättsägaren.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna höjdes den 1 juli 2019 med 10 procent och därefter kostar en 1:a 726 SEK/månad, en 4:a kostar 2530 SEK/månad och en 5:a kostar 3025 SEK/månad.

Löner och arvoden

Till styrelse och revisorer har under året utbetalts totalt 53 500 SEK.

Vaktmästarens månatliga ersättning uppgår till 12 916 SEK/månad. Därtill kommer debiteringar från Clifa för extra arbeten som inte ingår i vaktmästarens arbetsuppgifter. Exempelvis kostade föreningens tre julgranar drygt 10 000 kronor vilket innefattade inköp, montering inkl av lampor, nermontering och borttransport. Styrelsen kommer överväga en enklare lösning nästa år, kanske bara en gemensam gran.

Styrelsen strävar efter att minimera dessa extra kostnader genom att själva ta itu med olika praktiska sysslor, som att göra småreparationer, lufta medlemmarnas element mm.

Föreningens städning av allmänna ytor utförs av Garantistäd och har uppgått till 10 600 SEK/månad.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar.

BRF Docentens hemsida

Docentens hemsida finns på www.brfdocenten.bostadsratterna.se <http:

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	110 453	-167 779
Omföring fg års resultat				-167 779	167 779
Årets resultat					-69 026
Vid årets slut	17 641 197	640 559	-586 952	-57 326	-69 026

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-57 327
årets resultat	-69 025
Totalt	-126 352
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-126 352
Summa	-126 352

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 840 576	1 776 394
Slutavläsning el och vatten		26 256	75 356
Övriga intäkter		16 287	20 825
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 883 119	1 872 575
Rörelsekostnader			
Reparationer		-142 771	-292 658
Fastighetsskötsel		-183 685	-204 574
Taxebundna kostnader		-1 164 458	-1 141 222
Styrelse- och revisionsarvode	2	-63 264	-67 330
Övriga driftskostnader		-109 232	-112 397
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-47 567	-52 537
Avskrivningar	3	-125 001	-97 501
Summa rörelsekostnader		-1 835 978	-1 968 219
Rörelseresultat		47 141	-95 644
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 300	3 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 648	-28 744
Summa finansiella poster		-30 348	-25 744
Resultat efter finansiella poster		16 793	-121 388
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till reparationsfond		-60 900	-60 900
lanspråktagande av reparationsfond		60 455	97 403
Summa bokslutsdispositioner		-445	36 503
Resultat före skatt		16 348	-84 885
Skatter			
Fastighetsskatt		-85 374	-82 894
Årets resultat		-69 026	-167 779

Posten "Slutavläsning el och vatten" avser 2019 bara avläsning av elförbrukning

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 843 694	18 863 302
Inventarier, verktyg och installationer	5	181 800	205 193
Summa materiella anläggningstillgångar		19 025 494	19 068 495
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier SBC		25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	25 500
Summa anläggningstillgångar		19 050 994	19 093 995
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Månadsavgifter		470 185	538 857
Skattefordringar		11 204	11 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 929	63 273
Summa kortfristiga fordringar		546 318	613 948
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 174 773	1 090 160
Summa kassa och bank		1 174 773	1 090 160
Summa omsättningstillgångar		1 721 091	1 704 108
SUMMA TILLGÅNGAR		20 772 085	20 798 103

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		-57 327	110 453
Årets resultat		-69 026	-167 779
Summa fritt eget kapital		-126 353	-57 326
Summa eget kapital		17 568 451	17 637 478
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens reparationsfond	6	267 851	267 406
Summa obeskattade reserver		267 851	267 406
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		35 570	29 520
Leverantörsskulder		127 977	124 754
Skatteskulder		3 531	7 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 129	136 966
Förutdebiterade månadsavgifter		648 576	594 127
Summa kortfristiga skulder		935 783	893 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 772 085	20 798 103

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Styrelse	48 500	52 643
Revisorer	5 000	5 000
Summa	53 500	57 643
Sociala kostnader	9 764	9 687

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</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	55 000	27 500
Inventarier	10 693	10 693
Summa	125 001	97 501

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 039 996	22 039 996
-Nyanskaffningar	84 000	
	<u>22 123 996</u>	<u>22 039 996</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 176 694	-3 089 886
-Årets avskrivning enligt plan	-103 608	-86 808
	<u>-3 280 302</u>	<u>-3 176 694</u>
 Redovisat värde vid årets slut	 18 843 694	 18 863 302
 Taxeringsvärde byggnader:	41 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark:	37 000 000	34 000 000
Vid årets slut	<u>78 000 000</u>	<u>72 000 000</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	277 034	150 034
-Nyanskaffningar	-	127 000
Vid årets slut	<u>277 034</u>	<u>277 034</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-71 481	-48 448
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-23 753	-23 393
Vid årets slut	<u>-95 234</u>	<u>-71 841</u>
Redovisat värde vid årets slut	181 800	205 193

Not 6 Föreningens reparationsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Reparationsfond		
-Vid årets börja	267 406	303 909
-Årets avsättning	60 900	60 900
-Årets ianspråktagande	-60 455	-97 403
Summa	267 851	267 406

Underskrifter

Lund 2020-

Lise Munck af Rosenschöld

Anders Lundberg

Betty Bauer Alfredson

Anders Härdelin

Catharina Leger