

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Docenten
716407-3855

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten under 2021 har, liksom året innan, präglats av de begränsningar som följt med Corona-pandemin.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft fyra protokollförda sammanträden; ett per e-mail 1 - 4 mars, ett utomhus den 27 maj, och två inomhus under hösten, den 16 september respektive 20 oktober.

Årsstämman hölls den 17 maj och genomfördes, liksom året innan, per post i enlighet med den tillfälliga lag som tillåtit detta. Årsstämman följde samma upplägg som året innan, dvs en dagordning distribuerades till samtliga medlemmar tillsammans med svarsblankett. 42 av de 60 röstberättigade deltog i årsstämman genom att lämna in ifylld svarsblankett.

Styrelsens sammansättning från årsstämman i maj 2020

Årsstämman beslöt, enligt valberedningens förslag, att omvälja samtliga styrelseledamöter.

Lise Munck af Rosenschöld, ordförande
Betty Bauer Alfredson, ledamot
Mårten Bengtsson, ledamot
Eva Jönsson, ledamot
Anders Lundberg, ledamot
Ismael Hallbäck, suppleant

Förtroendevalda

Svante Lundgren och Agneta Kruse omvaldes som revisorer och Pontus Regnell som revisorssuppleant.

Till ny valberedning valdes Margareta Lundgren (omval) och Eva Borgenstam (nyval).

Nya medlemmar 2021

Under året har två lägenheter bytt ägare.

- Lgh 59. Ny medlem Christian Smith
- Lägenhet 24. Ny medlem Edvin Jönsson som äger 50/50 tillsammans med sin far.

Övrigt om lägenhetsanvändning

Av föreningens totalt 63 lägenheter upplåts två sedan länge med hyresrätt (lgh 18 och 37).

Docenten har generösa regler för andrahandsuthyrning av lägenheter när ägaren flyttar till äldreboende. Under 2021 har detta gällt lägenheterna 25 och 27.

Ytterligare en lägenhet, lgh 44, har hösten hyrts ut i andra hand på grund av att ägaren bott/arbetat på annan ort.

Flera av smålägenheterna står huvudsakligen obebodda liksom ett par av de större lägenheterna.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna var oförändrade under 2021.

En etta kostar 726 SEK/månad,

Fyromna kostar 2 530 SEK/månad

Femmorna 3 025 SEK månatligen.

Avgifterna inkluderar en schablon för el, samt p-plats (dock ej för ettorna).

Ekonomisk förvaltning

Sedan många år anlitar föreningen Innecta AB för betalning av fakturor, bokföring och redovisning samt för debitering av månadsavgifter/månadshyra och administration av avgifter för andrahandsuthyrning och överlåtelse. Styrelsen distribuerar själv alla inbetalningsavier till medlemmarna.

Ärigen gör styrelsen en avläsning av varje lägenhets elförbrukning. Innecta räknar därefter ut vad varje lägenhet ska betala eller få tillbaka. Under 2021 steg kostnaden för el markant i landet och i synnerhet var det höga kostnader i södra Sverige. Docentens kostnad ökade med 45 % jämfört med året innan.

Löner och arvoden

Styrelsen har mandat från en tidigare årsstämma att ta ut ersättning motsvarande två prisbasbelopp, men har hittills begränsat sig till att dela på ett basbelopp. 2021 var ett exceptionellt år när styrelsen inte kunde sammanträda som normalt och stort ansvar föll på ett fåtal. Styrelsen beslöt därför att låta två styrelseledamöter dela på ett basbelopp och övriga ledamöter delade på ett halvt basbelopp, i likhet med tidigare år. Därav är arvodet till styrelsen högre än ett normalt år. Till styrelse och revisorer har under året utbetalats totalt 76 400 SEK.

Fastighetsskötsel

Docenten har fortsatt anlita fastighetsskötsel via företaget Clifa. Månadskostnaden täcker skötsel av soptunnorna, trädgårdsskötsel, gräsklippning, häckklippning, rondering av fastigheten, byte av namnskyltar och glödlampor och hantering av julgranen. Andra, inte avtalade arbetsuppgifter debiteras av Clifa. Medlemmar kan också vända sig direkt till Clifa och få hjälp, även det mot debitering.

Föreningens städning har fortsatt skötts av Garantistäd. Uppdraget inkluderar fönstertvätt i tvättstugor och entréer.

För snöröjning anlitas fortsatt Trädgårdstjänst som under året bytt ägare.

Försäkringar & medlemskap i Bostadsrätterna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadstilläggs-försäkring för samtliga medlemmar och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Docenten är sedan länge medlem i centralorganisationen Bostadsrätterna, tidigare SBC. Genom detta medlemskap har styrelsen tillgång till utbildning och individuell rådgivning i svåra frågor, något som är mycket värdefullt.

Ekonomi

Docenten har sedan tidigare två lån på 1 MSEK vardera. Under 2021 var det dags att omsätta det ena av föreningens lån. Samtidigt med att lånet omsattes löstes 500 000 SEK av lånet. Resterande 500 000 lades samman med det andra lånet och sedan den 23 juni 2021 har Docenten således ett 3-årigt lån på 1.5 MSEK. Det nya lånet har en ränta på 1,08%.

Fasadtvätt

Den fasadtvätt som genomfördes av balkongerna på husets framsida bedömdes som lyckad och styrelsen beslöt att även låta tvätta den norra fasaden som var i mycket större behov än övriga fasader. Tvätten genomfördes av klättrare, fästa med rep på taket och utrustade med bärbar högtryckstvätt.

Relining

Den planerade reliningen av rör fick ställas in eftersom många av Docentens medlemmar tillhör riskgrupp för Covid och inte kan ta emot hantverkare i sina hem. Styrelsen har beslutat uppskjuta reliningen till 2024 eller 2025 med hänvisning till att det är högt tryck på reliningföretagen efter pandemin och det faktum att vi inte har några överhängande problem.

Översyn av all ventilation

Docenten bytte sina tre centralfläktar - en för varje trappuppgång - under 2016. Ett sådant byte kräver injustering av all ventilation i fastigheten. Detta har dock fått bero till december 2021 då alla don kontrollerades, felaktiga och felmonterade don byttes ut och rätt luftflöde ställdes in. Att åtgärda ventilationen ger bättre inomhusklimat och minskad energiförbrukning.

Bekymmer på parkeringsplatsen

Docenten är omgiven av skolor och förskolor med åtföljande livlig biltrafik. Många barn ska släppas av under kort tid på morgonen. Flera föräldrar utnyttjar Docentens p-plats för detta och det har därför blivit problem och kaotiska situationer. Styrelsen har påtalat problemen för internationella skolan som i sin tur informerat föräldrar om situationen. Styrelsen bedömer det som svårt att vidta andra generella åtgärder.

Trädgården

För att underlätta för medlemmarna att träffas har Docenten inköpt ytterligare utemöbler och låtit dessa stå ute under en större del av året än vanligt.

Tack

Styrelsen vill framföra sitt tack till de frivilliga krafter inom Docenten som ställer upp med att hålla blomkrukor och rabatter fina, att hissa flaggan, att regelbundet anslå listor till tvättstugorna; allt sådant som skapar trevnad i vår förening.

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	-126 352	-17 154
Omföring fg års resultat				-17 154	17 154
Årets resultat					-255 749
Vid årets slut	17 641 197	640 559	-586 952	-143 506	-255 749

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-143 506
årets resultat	-255 750
Totalt	-399 256
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-399 256
Summa	-399 256

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 949 208	1 948 167
Slutavläsning el		6 297	22 352
Övriga intäkter		11 905	58 129
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 967 410	2 028 648
Rörelsekostnader			
Reparationer		-386 932	-267 430
Fastighetsskötsel		-187 480	-201 791
Taxebundna kostnader		-1 296 265	-1 162 969
Styrelse- och revisionsarvode	2	-91 694	-64 226
Övriga driftskostnader		-111 017	-104 654
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-49 490	-65 888
Avskrivningar	3	-127 001	-127 001
Summa rörelsekostnader		-2 249 879	-1 993 959
Rörelseresultat		-282 469	34 689
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 193	-33 536
Summa finansiella poster		-23 193	-33 536
Resultat efter finansiella poster		-305 662	1 153
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till reparationsfond		-60 900	-60 900
lanspråktagande av reparationsfond		201 271	131 191
Summa bokslutsdispositioner		140 371	70 291
Resultat före skatt		-165 291	71 444
Skatter			
Fastighetsskatt		-90 458	-88 598
Årets resultat		-255 749	-17 154

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	18 636 478	18 740 086
Inventarier, verktyg och installationer	5	135 014	158 407
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>18 771 492</u>	<u>18 898 493</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 771 492</u>	<u>18 898 493</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Månadsavgifter		502 994	454 836
Skattefordringar		10 846	10 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 657	65 879
Summa kortfristiga fordringar		<u>581 497</u>	<u>531 561</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		582 327	1 248 211
Summa kassa och bank		<u>582 327</u>	<u>1 248 211</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 163 824</u>	<u>1 779 772</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 935 316</u>	<u>20 678 265</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		-143 506	-126 353
Årets resultat		-255 749	-17 154
Summa fritt eget kapital		-399 255	-143 507
Summa eget kapital		17 295 549	17 551 297
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens reparationsfond	6	57 189	197 560
Summa obeskattade reserver		57 189	197 560
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 500 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	2 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		54 413	38 826
Leverantörsskulder		196 243	104 356
Skatteskulder		6 880	5 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 307	131 470
Förutdebiterade månadsavgifter		649 735	649 736
Summa kortfristiga skulder		1 082 578	929 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 935 316	20 678 265

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Styrelse	71 400	50 300
Revisorer	5 000	5 000
Summa	76 400	55 300
Sociala kostnader	15 294	8 926

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</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	57 000	57 000
Inventarier	10 693	10 693
Summa	127 001	127 001

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>22 123 996</u>	<u>22 123 996</u>
	22 123 996	22 123 996
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 383 910	-3 280 302
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-103 608</u>	<u>-103 608</u>
	-3 487 518	-3 383 910
Redovisat värde vid årets slut	18 636 478	18 740 086
Taxeringsvärde byggnader:	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark:	<u>37 000 000</u>	<u>37 000 000</u>
Vid årets slut	78 000 000	78 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

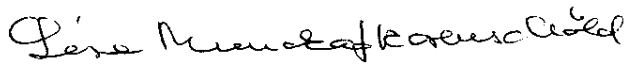
	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>277 034</u>	<u>277 034</u>
Vid årets slut	277 034	277 034
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 627	-95 234
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	<u>-23 393</u>	<u>-23 393</u>
Vid årets slut	-142 020	-118 627
Redovisat värde vid årets slut	135 014	158 407

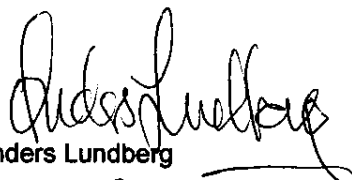
Not 6 Föreningens reparationsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Reparationsfond		
-Vid årets börja	197 560	267 851
-Årets avsättning	60 900	60 900
-Årets ianspråktagande	-201 271	-131 191
Summa	57 189	197 560


Underskrifter

Lund 2022-03-02


Lise Munck af Rosenschöld


Anders Lundberg


Betty Bauer Alfredson


Eva Jönsson


Märten Bengtsson

REVISIONSBERÄTTELSE

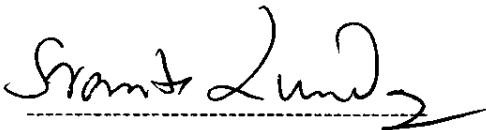
Vi undertecknade, valda revisorer för Bostadsrättsföreningen Docenten, Lund, har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2021. Vi har funnit att dessa är mycket väl gjorda.

Vi förslår att

Resultaträkning och balansräkning fastställs;

Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Lund den 16 mars 2022



Svante Lundgren



Agneta Kruse