

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Docenten**  
716407-3855

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<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 2020.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Verksamheten 2020 och verksamhetsberättelsen bär tydligt spår av att Sverige och världen detta år drabbades av Corona-pandemin. Sedan mars månad har flera restriktioner gällt som varit kännbara i vår förening inte minst eftersom en stor andel av medlemmarna p g a ålder ingår i riskgruppen. Kontakter, möten och sammankomster har under året fått genomföras på alternativa sätt: styrelsemöten utomhus, kontakt och möten per telefon och mail och årsstämma per post.

#### **Styrelsens sammansättning från årsstämman i juni 2020**

En ny tillfällig lag gjorde det möjligt för föreningen att i juni anordna sin årsstämma via ett postförfarande. Dagordningen distribuerades tillsammans med en svarsblankett med förslag på beslut. 49 av föreningens 60 röstberättigade lämnade sin ifyllda svarsblankett och deltog därmed i stämman. 11 deltog inte. Deltagandet i årsstämma per post var därmed högre än de senaste årens stämmodeltagande i BRF Docenten. Stämman beslöt att till styrelse välja:

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 valdes till revisorer och Pontus Regnell till revisorssuppleant.

Till valberedning valdes Eva Kirsebom (trappa C) Viveka Lindstrand (trappa B) och Margareta Lundgren (trappa A)

#### **Föreningsfrågor**

Eftersom medlemmarna pga Corona-restriktioner inte kunde träffas för årsstämma fick denna genomföras per post. (Jfr ovan) Detta skedde den 2 juni 2020.

Styrelsen har under 2020 haft 5 protokollförda sammanträden (21/1; 25/2; 19/5; 4/6 (konstituerande styrelsemöte) samt ett protokollfört styrelsemöte som genomfördes per mail i november 2020.

#### **Nya medlemmar 2020**

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

Sex lägenheter har bytt ägare under året. Den/de som bebor lägenheten är markerade i fetstil:

- lgh 4 **Håkan & Kasper Nordqvist** (inneboende kompis Carl Johan Immel)
- lgh 12 **Lena & Bertil Carlberg**
- lgh 20 Peter & **Elias Pernefors**
- lgh 24 Jan & **Oskar Jönsson** (inneboende bror Edvin Jönsson)
- lgh 26 Anders Svensson & **Cecilia Östholm**
- lgh 39 **Lisa Holm**

Lägenhet 27 har varit uthyrd i andra hand under en del av året och därefter stått tom.

#### **Månadsavgifter**

Ingen höjning av månadsavgifterna under 2020. Sedan den 1 juli 2019 är avgiften 726 SEK/månad för en 1:a, 2 530 SEK/månad för en 4:a och 3 025 SEK/månad för en 5:a

### **Löner och arvoden**

Till styrelse och revisorer har under året utbetalts totalt 64 226 SEK.

Företaget Clifa anlitas för vaktmästarsysslor. Vaktmästarens månatliga ersättning uppgår till 13 420 SEK/månad. Därtill kommer debiteringar från Clifa för extra arbeten som inte ingår i vaktmästarens avtalade arbetsuppgifter. Styrelsen strävar efter att minimera dessa extra kostnader genom att själva ta itu med olika praktiska sysslor, underhålla trädgårdsmöbler, göra småreparationer, hjälpa medlemmarna med smärre behov.

Föreningens städning av allmänna ytor utförs av Garantistäd och har uppgått till 10 834 SEK/månad.

Snöröjning genomförs av Trädgårdstjänst, som även röjer snö på Tunaskolan. På så sätt kan föreningen komma i åtnjutande av relativt tidig snöröjning.

### **Försäkringar**

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

### **BRF Docentens hemsida**

Docentens hemsida finns på [www.brfdocenten.bostadsratterna.se](http://www.brfdocenten.bostadsratterna.se) <<http://www.brfdocenten.bostadsratterna.se>>. Hemsidan har fått en upprykning under 2020 tack vare att föreningens web-redaktör Eva Jönsson numera också ingår i styrelsen.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen anlitar Innecta AB för betalning av fakturor och redovisning, debitering av månadsavgifter/hyra samt avgifter för andrahandsuthyrning och pantsättningsavgifter. Styrelsen ansvarar för utdelningen av inbetalningsavier till medlemmar och hyresgäster och för en årlig avläsning av elförbrukningen i varje lägenhet.

### **Trädgården**

2020 var ett snöfattigt år och därmed inga högre kostnader för snöröjning. Styrelsen utnyttjade därför Trädgårdstjänst till en större gallring i trädgården. Lönnen vid A-entrén beskars och buskagen vid husets norra gavel rensades och gallrades.

Husets rabatter och blomkrukor sköttes detta år ovanligt omsorgsfullt av ett par av föreningens medlemmar. En nyodling i pallkragar anlades vid A-trappan för odling av grönsaker.

Restriktioner p g a Corona ledde till att möten och umgänge fick flytta utomhus. Docenten inköpte flera nya trädgårdsmöbler och styrelsen kan konstatera att många använde sig av trädgården under en förlängd sommarsäsong.

Av tradition har Docenten haft en julgran vid varje entré och ett ljusträd. Ljusträdet fick fällas häromåret pga ålder. De tre granarna ersattes 2020 av en gemensam hög gran, placerad mitt på gräset framför huset så att alla de boende i huset kunde se granen. En särskilt utformad julgransfot installerades mitt på gräsmattan.

### **Uppföljning av underhållsspolning**

I slutet av augusti 2019 genomförde företaget Spolarna en underhållsspolning av samtliga rör och stammar. Samtidigt filmades delar av rör/stammar för att ge en uppfattning om tillståndet i dem. Som resultat frästes ett par ansamlingar av härdat fett bort och några medlemmar fick tillfälle att byta otillåtna VVS-delar i kök/badrum.

Spolarna och inkallad expertis rekommenderade föreningen att ta itu med rören som är från 1960.

En förstudie genomfördes av Sustend till en kostnad av 50 000 SEK vilken rekommenderade metoden *relining*, då man först rengör rören och därefter belägger dem med en ny invändig yta.

På grund av Corona-restriktioner tvingades styrelsen att tills vidare avvakta med *relining*. Det var inget särskilt svårt beslut eftersom det inte förekommit några egentliga problem med rör och stammar. Inför spolningen lät styrelsen genomföra en enkät bland medlemmarna som visade att det genom åren förekommit en del lokala stopp i kök och/eller badrum som alla lätt kunnat avhjälpas av tillkallad expertis. Det är inte tillåtet för medlemmarna att själva rensa annat än golvbrunnar och vattenlås!

### **Brandsäkerhet**

Räddningstjänsten Syd genomförde i mars månad en lagstadgad sk tillsyn av vår fastighet. Vissa smärre påpekanden kunde rättas till omgående. Varningsskyltar sattes upp respektive togs bort. Tätningar lagades i källargångarna. Samtidigt ålades vi att göra en översyn av de tre stigar-ledningar för brandkåren som finns i varje trappuppgång. Företaget Presto provtryckte och bytte ut en del i B-trappan. Vi fick också anmärkning på låsanordningen för luckorna in till stigarledningen. Samtliga lås är därför ersatta med hänglås som med lätthet kan öppnas med brandkårens reguljära nyckel. Allt är därmed åtgärdat, inspekterat och godkänt av Räddningstjänsten Syd.

### **Fasadtvätt**

I december månad yppades en möjlighet att få balkongerna på fasadens framsida högtryckstvättade av firman Scandinavian Klätterservice AB som arbetar från linor fästade på husets tak. Vi slapp alltså ställningar och liftar. De som så önskade kunde även få insidan av sin balkong tvättad.

Även denna ganska begränsade insats gjorde mycket för att fräscha upp husets utseende - se bilder på Docentens hemsida.

### **Rörelsestyrd el i källargångarna**

Vid sitt sammanträde i november beslöt styrelsen att anta en offert från Grahns elektriska om installation av rörelsestyrd el i husets källargångar och i den större cykelkällaren i syfte att öka säkerheten och minska elkostnaden genom installation av ny LED-armatur, samt jordning och omdragning av elen. Själva arbetet genomfördes under januari 2021.

## **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	-57 326	-69 026
Omföring fg års resultat				-69 026	69 026
Årets resultat					-17 154
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 641 197</b>	<b>640 559</b>	<b>-586 952</b>	<b>-126 352</b>	<b>-17 154</b>

## **Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-126 353
årets resultat	-17 154
<u>Totalt</u>	<u>-143 507</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-143 507
Summa	-143 507

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 948 167	1 840 576
Slutavläsning el		22 352	26 256
Övriga intäkter		58 129	16 287
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 028 648</b>	<b>1 883 119</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer		-267 430	-142 771
Fastighetsskötsel		-201 791	-183 685
Taxebundna kostnader		-1 162 969	-1 164 458
Styrelse- och revisionsarvode	2	-64 226	-63 264
Övriga driftskostnader		-104 654	-107 232
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-65 888	-47 567
Avskrivningar	3	-127 001	-127 001
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 993 959</b>	<b>-1 835 978</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>34 689</b>	<b>47 141</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	3 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 536	-33 648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 536</b>	<b>-30 348</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 153</b>	<b>16 793</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till reparationsfond		-60 900	-60 900
lanspråktagande av reparationsfond		131 191	60 455
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>70 291</b>	<b>-445</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>71 444</b>	<b>16 348</b>
<b>Skatter</b>			
Fastighetsskatt		-88 598	-85 374
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 154</b>	<b>-69 026</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	18 740 086	18 843 694
Inventarier, verktyg och installationer	5	158 407	181 800
Summa materiella anläggningstillgångar		18 898 493	19 025 494
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier SBC		-	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	25 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 898 493</b>	<b>19 050 994</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Månadsavgifter		454 836	470 185
Skattefordringar		10 846	11 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 879	64 929
Summa kortfristiga fordringar		531 561	546 318
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 248 211	1 174 773
Summa kassa och bank		1 248 211	1 174 773
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 779 772</b>	<b>1 721 091</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 678 265</b>	<b>20 772 085</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		-126 353	-57 327
Årets resultat		-17 154	-69 026
Summa fritt eget kapital		-143 507	-126 353
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 551 297</b>	<b>17 568 451</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Föreningens reparationsfond	6	197 560	267 851
Summa obeskattade reserver		197 560	267 851
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		38 826	35 570
Leverantörsskulder		104 356	127 977
Skatteskulder		5 020	3 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 470	120 129
Förutdebiterade månadsavgifter		649 736	648 576
Summa kortfristiga skulder		929 408	935 783
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 678 265</b>	<b>20 772 085</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Styrelse	50 300	48 500
Revisorer	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>55 300</b>	<b>53 500</b>
Sociala kostnader	8 926	9 764

### Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Markanläggning	4 105	4 105
Takreovering	15 982	15 982
Sophus	6 923	6 923
Takfläktar	6 862	6 862
Relining	25 436	25 436
Tvättstuga	57 000	57 000
Inventarier	10 693	10 693
<b>Summa</b>	<b>127 001</b>	<b>127 001</b>



#### Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 123 996	22 039 996
-Nyanskaffningar	-	84 000
	<u>22 123 996</u>	<u>22 123 996</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 280 302	-3 176 694
-Årets avskrivning enligt plan	-103 608	-103 608
	<u>-3 383 910</u>	<u>-3 280 302</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 740 086</b>	<b>18 843 694</b>
Taxeringsvärde byggnader:	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark:	37 000 000	37 000 000
Vid årets slut	<u>78 000 000</u>	<u>78 000 000</u>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer


	2020-12-31	2019-12-31
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	-95 234	-71 481
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-23 393	-23 753
Vid årets slut	<u>-118 627</u>	<u>-95 234</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>158 407</b>	<b>181 800</b>

## Not 6 Föreningens reparationsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Reparationsfond		
-Vid årets börja	267 851	267 406
-Årets avsättning	60 900	60 900
-Årets ianspråktagande	-131 191	-60 455
<b>Summa</b>	<b>197 560</b>	<b>267 851</b>

## Underskrifter

Lund 2021-

  
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 2020. Vi har funnit att dessa är mycket väl gjorda.

Vi förslår att

Resultaträkning och balansräkning fastställs;

Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Lund den 11 mars 2021



Svante Lundgren



Agneta Kruse