



Årsredovisning 2019

Brf Docenten 3
Org nr 769623-3811

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Adress: Lödösevägen 4-10, 121 48 Johanneshov

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Docenten 3 i Stockholms kommun förvärvades 2012-12-03. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Lödösevägen 4-10. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 1986.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Docenten 3 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 72 200 kr/år. Avtalet gäller till och med 2020-03-31 då avgälden höjs till 81 500 kr/år.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 686 kvm, där 686 kvm avser bostadsyta. 642 kvm avser bostadsrättsyta och 43 kvm avser hyresrätt.

Lägenhetsfördelning
14 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 13 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 2028 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering/målning takplåt	2015
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016
Byte av radiatorer	2016
Energiberäkning	2016
Byte av radiatorer	2017
12 säkerhetsdörrar installerade	2018
Installation av LED-belysning i gemensamma utrymmen	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-12 hos Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-09-13.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 18
Nyttillkomna medlemmar 0
Utträdande medlemmar 1
Medlemsantalet vid årets slut 17

Under året har 1 överlåtelse eller upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Karlsson Asperen	ledamot/ordf
Hans Hansson	ledamot
Magnus Kotz	ledamot
Pia Sten	ledamot
Henrik Ljungström	ledamot
Paula Linden	ledamot

Till **revisor** har Lennart Eliasson valts.

Valberedningen består av Eva Lindgren.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 6. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året förstärkt två källardörrar.

Föreningen har vid bokslutsårets slut likvida medel på totalt 3,9 Mkr uppdelat på ett företagskonto och ett buffertkonto.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet är föreningens avskrivningar. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader under 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme, den har under 2019 minskat något i jämförelse med föregående år. Utöver detta är föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 ökat.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Detta beror på det positiva kassaflödet från den löpande verksamheten. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Förstärkning av två källardörrar	8

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 100 Kkr för det närmaste året. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
Renovering av badrum, hyreslägenhet	2020	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 335 532	3 716 082	42 000	-1 447 771	-341 308	16 304 535
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			42 000	-42 000		
Balanseras i ny räkning				-341 308	341 308	
Årets resultat					-153 385	-153 385
Belopp vid årets utgång	14 335 532	3 716 082	84 000	-1 831 079	-153 385	16 151 150

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	532	537	525	567	581
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-153	-341	-298	-432	-210
Soliditet, %	76,3	76,6	76,9	73,1	59,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	731	731	731	731	665
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 629	7 629	7 629	8 401	14 149
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	22 329	22 329	22 329	21 847	22 219
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,03	0,80	2,56	2,13	2,56
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,5	28,5	28,2	27,9	42,5

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 831 079
Årets resultat	-153 385
	-1 984 464
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	54 600
I ny räkning överföres	-2 039 064
	-1 984 464

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Rörelsens intäkter	2	532 188	536 687
Summa rörelsens intäkter m.m.		532 188	536 687
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-352 193	-575 744
Övriga externa kostnader	4	-68 806	-46 892
Personalkostnader	5	-23 709	-23 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 334	-192 252
Summa rörelsens kostnader		-635 042	-838 597
Rörelseresultat		-102 854	-301 909
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-50 531	-39 399
Summa finansiella poster		-50 531	-39 399
Resultat efter finansiella poster		-153 385	-341 308
Årets resultat		-153 385	-341 308

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 176 389	17 363 219
Installationer	7	14 584	18 088
Summa materiella anläggningstillgångar		17 190 973	17 381 307
Summa anläggningstillgångar		17 190 973	17 381 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 804	3 657
Övriga fordringar		1 649	1 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 142	35 502
Summa kortfristiga fordringar		48 595	40 838
Kassa och bank		3 924 914	3 867 414
Summa omsättningstillgångar		3 973 509	3 908 252
SUMMA TILLGÅNGAR		21 164 482	21 289 559

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 051 614	18 051 614
Fond för yttre underhåll	84 000	42 000
Summa bundet eget kapital	18 135 614	18 093 614

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 831 079	-1 447 771
Årets resultat	-153 385	-341 308
Summa fritt eget kapital	-1 984 464	-1 789 079

Summa eget kapital

16 151 150 16 304 535

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	4 897 864	4 897 864
Summa långfristiga skulder	4 897 864	4 897 864

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	38 899	17 659
Aktuell skatteskuld	1 568	1 547
Övriga skulder	11 877	11 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 124	56 077
Summa kortfristiga skulder	115 468	87 160

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 164 482

21 289 559

KASSAFLÖDESANALYS

2019-01-01

2018-01-01

2019-12-31

2018-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-102 854	-301 909
Avskrivningar	190 334	192 252
Erlagd ränta	-50 531	-39 399

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

36 949 -149 056

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	853	61
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 610	990
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	21 240	-6 944
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	7 068	2 932

Kassaflöde från den löpande verksamheten

57 500 -152 017

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnad	0	-206 900
--------------------	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -206 900

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början	57 500	-358 917
	3 867 414	4 226 331

Likvida medel vid årets slut

3 924 914 3 867 414

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enl nedan:

Byggnad	1%
Installationer	5%
Fastighetsförbättringar	2%

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hyresintäkter bostäder	62 604	62 604
	Årsavgifter bostäder	469 584	469 584
	Övriga intäkter	0	4 499
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	532 188	536 687

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	12 840	12 525
	Fastighetsel	28 182	25 620
	Fjärrvärme	113 948	115 216
	Vatten	20 067	19 729
	Sophämtning	6 496	6 333
	Reparation och underhåll	25 404	5 570
	Planerat underhåll	0	291 369
	Tomträttsavgäld	64 475	41 300
	Försäkringspremier	18 024	17 191
	Kabel-TV	6 184	6 089
	Fastighetsskatt/avgift	19 278	18 718
	Övriga driftskostnader	37 295	16 084
	Summa driftkostnader	352 193	575 744

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	29 272	28 724
	Konsultarvode	26 501	6 358
	Inkasso\betalningsföreläggande	743	1 317
	Övriga externa kostnader	12 290	10 493
	Summa övriga externa kostnader	68 806	46 892

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	18 996	18 996
	Sociala avgifter	4 713	4 713
	Summa personalkostnader	23 709	23 709

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	18 473 654	18 269 203
	Årets anskaffningar	0	206 900
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 469 516	18 473 654
	Ingående avskrivningar	-1 110 435	-927 743
	Årets avskrivningar	-186 830	-185 141
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 293 127	-1 110 435
	Utgående redovisat värde	17 176 389	17 363 219
	Redovisat värde byggnader	17 176 389	17 363 219
	Summa redovisat värde	17 176 389	17 363 219
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	18 200 000	14 000 000
	varav byggnader:	9 400 000	8 400 000

NOTER

Not 7	Installationer	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	69 415	69 415		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 415	69 415		
	Ingående avskrivningar	-51 327	-44 216		
	Årets avskrivningar	-3 504	-7 111		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 831	-51 327		
	Utgående redovisat värde	14 584	18 088		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Förutbetalda försäkringspremier	18 591	16 304		
	Tomträttsavgäld	18 050	10 325		
	Ekonomisk förvaltning	7 501	7 318		
	Övriga förutbetalda kostnader	0	1 555		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 142	35 502		
Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
	Amortering efter 5 år	4 897 864	4 897 864		
	Summa långfristiga skulder	4 897 864	4 897 864		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
	SEB	2020-12-28	0,87	0	1 100 000
	SEB	2020-03-28	0,99	0	3 797 864
	Summa			0	4 897 864
	Avgår kortfristig del				0
	Summa långfristiga skulder				4 897 864
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Förutbetalda hyror & avgifter	35 206	34 292		
	Upplupen räntekostnad	682	614		
	Övriga upplupna kostnader	27 236	21 171		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 124	56 077		

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 800 000	7 800 000
Summa ställda säkerheter	7 800 000	7 800 000

Stockholm den 2020-

Anna Karlsson Asperén

Hans Hansson

Henrik Ljungström

Magnus Kotz

Pia Sten

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Lennart Eliasson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Bostadrättsföreningen Docenten 3 (org.nr 769623-3811)

Jag har i egenskap av intern revisor granskat BRF Docenten 3:s årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2019 (perioden 2019-01-01 – 2019-12-31).

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och dess finansiella resultat för år 2019. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vid min granskning har det inte framkommit någon anledning till anmärkning och jag anser att årsredovisningen har upprättats i överensstämmelse med tillämplig lag och tillämpliga redovisningsprinciper.

Jag tillstyrker därför:

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen

att föreningsstämman behandlar förlust/vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret

Stockholm den 6 mars 2020



Lenaart Eliasson

Förtroendevald revisor