



Årsredovisning 2020

Brf Docenten 3

Org nr 769623-3811

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress: Lödösevägen 4-10, 121 48 Johanneshov

Föreningen förvaltas av Eliasson ERP Konsulting och Redovisning

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 2020-12-31 81 500 kr/år. Avtalet gäller till och med 2021-03-31 då avgälden höjs till 90 900 kr/år.

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

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
Förstärkning av två källardörrar	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal från och med 2021-01-01 med Eliasson ERP Konsulting och Redovisning.

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 16
Nyttillkomna medlemmar 1
Utträdande medlemmar 2
Medlemsantalet vid årets slut 15

Under året har 2 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-04-21 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	suppleant

Till **revisor** har Lennart Eliasson valts.

Valberedningen består av Eva Lindgren.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5. 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 vid bokslutsårets slut likvida medel på totalt 3,9 Mkr uppdelat på ett företagskonto och ett buffertkonto.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet är föreningens avskrivningar. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på ökade driftskostnader under 2020.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme, den har under 2020 minskat något i jämförelse med föregående år. Utöver detta är föreningens enskilt största kostnadspost är

räntekostnaden och den har under år 2020 minskat.

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 negativt kassaflöde. Detta beror på det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Uppsägning av föreningsmedlem pga. stora störningar	30
Lanserat hemsida	6
Borttagning av TV-antenn på taket	13

Det finns inget **planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet 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.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 335 532	3 716 082	84 000	-1 831 079	-153 385	16 151 150
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			54 600	-54 600		
Balanseras i ny räkning				-153 385	153 385	
Årets resultat					-160 683	-160 683
Belopp vid årets utgång	14 335 532	3 716 082	138 600	-2 039 064	-160 683	15 990 467

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	563	532	537	525	567
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-161	-153	-341	-298	-432
Soliditet, %	76,4	76,3	76,6	76,9	73,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	731	731	731	731	731
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 629	7 629	7 629	7 629	8 401
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	22 329	22 329	22 329	22 329	21 847
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,87	1,03	0,80	2,56	2,13
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,8	28,5	28,5	28,2	27,9

* 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	-2 039 064
Årets resultat	-160 683
	-2 199 747
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	54 600
Ur yttre fond ianspråk tas	-12 500
I ny räkning överföres	-2 241 847
	-2 199 747

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

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Rörelsens intäkter	2	563 036	532 188
Aktiverat arbete för egen räkning		0	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		563 036	532 188
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-385 504	-352 193
Övriga externa kostnader	4	-81 486	-68 806
Personalkostnader	5	-23 709	-23 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 334	-190 334
Summa rörelsens kostnader		-681 033	-635 042
Rörelseresultat		-117 997	-102 854
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-42 686	-50 531
Summa finansiella poster		-42 686	-50 531
Resultat efter finansiella poster		-160 683	-153 385
Årets resultat		-160 683	-153 385

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	16 989 559	17 176 389
Installationer	7	11 080	14 584
Summa materiella anläggningstillgångar		17 000 639	17 190 973
Summa anläggningstillgångar		17 000 639	17 190 973
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 804
Övriga fordringar		1 691	1 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 774	44 142
Summa kortfristiga fordringar		62 465	48 595
Kassa och bank		3 875 862	3 924 914
Summa omsättningstillgångar		3 938 327	3 973 509
SUMMA TILLGÅNGAR		20 938 966	21 164 482

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 051 614	18 051 614
Fond för yttre underhåll		138 600	84 000
Summa bundet eget kapital		18 190 214	18 135 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 039 064	-1 831 079
Årets resultat		-160 683	-153 385
Summa fritt eget kapital		-2 199 747	-1 984 464
Summa eget kapital		15 990 467	16 151 150
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		4 897 864	4 897 864
Summa långfristiga skulder		4 897 864	4 897 864
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	38 899
Aktuell skatteskuld		1 699	1 568
Övriga skulder		19 647	11 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	29 289	63 124
Summa kortfristiga skulder		50 635	115 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 938 966	21 164 482

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-117 997	-102 854
Avskrivningar	190 334	190 334
 Erlagd ränta	 -42 686	 -50 531
 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	 29 651	 36 949
 Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 804	853
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-16 675	-8 610
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-38 899	21 240
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-25 934	7 068
 Kassaflöde från den löpande verksamheten	 -49 053	 57 500
 Amortering långfristiga lån	 0	 0
 Förändring av likvida medel	 -49 053	 57 500
Likvida medel vid årets början	3 924 914	3 867 414
 Likvida medel vid årets slut	 3 875 862	 3 924 914

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 10 %

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 1 429 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hysesintäkter bostäder	62 604	62 604
	Årsavgifter bostäder	469 584	469 584
	Pantförskrivningsavgift	465	0
	Övriga intäkter	30 383	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	563 036	532 188
Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	13 047	12 840
	Fastighetsel	21 902	28 182
	Fjärrvärme	110 863	113 948
	Vatten	21 068	20 067
	Sophämtning	7 084	6 496
	Reparation och underhåll	23 079	25 404
	Planerat underhåll	12 500	0
	Tomträttsavgäld	79 175	64 475
	Försäkringspremier	20 557	18 024
	Kabel-TV	6 221	6 184
	Fastighetsskatt/avgift	20 006	19 278
	Övriga driftskostnader	50 002	37 295
	Summa driftkostnader	385 504	352 193
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	30 004	29 272
	Konsultarvode	35 941	26 501
	Inkasso\betalningsföreläggande	3 878	743
	Övriga externa kostnader	11 663	12 290
	Summa övriga externa kostnader	81 486	68 806

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	18 476 103	18 476 103
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 476 103	18 476 103
	Ingående avskrivningar	-1 299 714	-1 112 884
	Årets avskrivningar	-186 830	-186 830
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 486 544	-1 299 714
	Utgående redovisat värde	16 989 559	17 176 389
	Redovisat värde byggnader	16 989 559	17 176 389
	Summa redovisat värde	16 989 559	17 176 389
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	18 200 000	18 200 000
	varav byggnader:	9 400 000	9 400 000

Not 7	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	69 415	69 415
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 415	69 415
	Ingående avskrivningar	-54 831	-51 327
	Årets avskrivningar	-3 504	-3 504
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 335	-54 831
	Utgående redovisat värde	11 080	14 584

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	21 188	18 591
	Tomträttsavgäld	20 375	18 050
	Ekonomisk förvaltning	0	7 501
	Övriga förutbetalda kostnader	1 576	0
	Upplupna intäkter	17 635	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 774	44 142

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering efter 5 år	4 897 864	4 897 864
	Summa långfristiga skulder	4 897 864	4 897 864

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-12-28	0,87		1 100 000
SEB	2021-05-28	0,78		3 797 864
Summa långfristiga skulder				4 897 864

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	0	35 206
	Upplupen räntekostnad	509	682
	Övriga upplupna kostnader	28 780	27 236
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 289	63 124

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 800 000	7 800 000
Summa ställda säkerheter	7 800 000	7 800 000

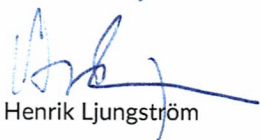
Stockholm 2021-



Anna Karlsson Asperén



Hans Hansson



Henrik Ljungström



Magnus Kotz



Pia Sten

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/1 2021.



Lennart Eliasson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen 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 2020 (perioden 2020-01-01 – 2020-12-31).

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 skötts på ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande 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 2020 och dess finansiella resultat för år 2020. 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 31 januari 2020



Lennart Eliasson
Förtroendevald revisor