

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Docenten
716407-3855

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt

Under 2022 bar Docentens verksamhet fortfarande en del spår av Corona-pandemin. Bland annat fick även 2022 års Föreningsstämma genomföras utan att medlemmarna samlades.

Liksom de båda föregående åren distribuerades dagordningen för årsstämman tillsammans med en svarsblankett till samtliga medlemmar - i brevkast eller per e-post. Av Docentens vid tillfället för årsstämman 57 röstberättigade medlemmar lämnade 37 in sin ifyllda svarsblankett och deltog därmed i stämman. Ett förhållandevis högt deltagande.

Styrelsens sammansättning från årsstämman i juni 2022

Stämman beslöt att till styrelse välja:

Lise Munck af Rosenschöld, ordförande
Mårten Bengtsson, ledamot
Lisa Holm, ledamot
Eva Jönsson, ledamot
Anders Lundberg, ledamot
Lena Carlberg, suppleant

Förtroendevalda

Svante Lundgren och Agneta Kruse omvaldes till föreningens revisorer och Pontus Regnell till revisorssuppleant.

Till valberedning omvaldes Eva Borgenstam och Margareta Lundgren.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden: 2 mars, 10 maj, 31 maj (konstituerande styrelsemöte), 23 augusti, 26 september samt den 16 november 2022.

Nya medlemmar 2022

Sex lägenheter har bytt ägare under året och Docenten har fått följande nya medlemmar:

- lgh 22 Marie Schiffer
- lgh 25 Ola Nilsson & Hedda Magnusson
- lgh 31 Karin Peterson
- lgh 35 Elin Skarängers Littmarck
- lgh 44 Bin Ma
- lgh 62 Susanne Ramel

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

Två lägenheter ägdes vid utgången av 2022 av dödsbon.

Lägenhet 27 har varit uthyrd i andra hand.

Månadsavgifter

En höjning den 1 september gav följande månadsavgifter:

- avgiften för en etta är 802 kronor
- avgiften för en fyra (trea) är 2 783 Kronor
- avgiften för en femma är 3 327 kronor

Ekonomisk och övrig förvaltning

Föreningen anlitar Innecta AB för betalning av fakturor och redovisning, debitering av månadsavgifter/hyra samt avgifter i samband med andrahandsuthyrning och pantsättning.

Styrelsen ansvarar för utdelningen av inbetalningsavier till medlemmar och hyresgäster och för en årlig avläsning av elförbrukningen i varje lägenhet. Innecta utför själva beräkningen och debiteringen av kostnad/återbetalning för elförbrukning avseende varje lägenhet.

- Företaget Clifa anlitas för vaktmästarsysslor.
- Föreningens städning av allmänna ytor utförs av Garantistäd.
- Snöröjning genomförs av Trädgårdstjänst.

Nytt lån

För att genomföra energibesparande åtgärder som beräknas återbetalas på 2 - 4 års sikt har styrelsen tagit ett lån på 400 000 SEK i Sparbanken Skåne till en ränta på 2,79 %. Det betyder att Docentens samlade lån uppgår till 1.9 MSEK.

Försäkringar

Under 2022 har BRF Docenten bytt försäkringsbolag, från Länsförsäkringar till Bostadsrätternas fastighetsförsäkring eftersom Länsförsäkringar stadigt höjde vår premie. Styrelsen kontrollerade marknaden och fastnade för Bostadsrätternas fastighetsförsäkring som är speciellt utformad för bostadsrätter och liksom tidigare försäkring innefattar fullvärdesförsäkring av fastigheten, ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadstilläggs-försäkring för samtliga medlemmar. Allt till en något lägre premie.

BRF Docentens hemsida

Docentens hemsida finns på www.brfdocenten.bostadsratterna.se. Hemsidan sköts av föreningens web-redaktör Eva Jönsson som också ingår i styrelsen.

Verksamheten 2022

Om 2020 och 2021 präglades av Coronapandemin kan man säga att 2022 präglades av oro för ökande energikostnader. Det var bl a en sådan oro som låg bakom styrelsens beslut att redan under våren 2022 informera medlemmarna om en höjning av månadsavgifterna per den 1 september. Resultatet av höjningen redovisas ovan.

Energibesparande åtgärder

Docenten har under senare år vidtagit många energibesparande åtgärder som gör att vi står gott rustade:

- byte till moderna centralfläktar (2016)
- nytt yttertak (2016)
- tätning av samtliga fönster (2016)
- byte till moderna, energisnåla tvättmaskiner (2017 & 2019)
- rörelsestyrd LED-belysning i trappor, tvättstugor, källare och cykelutrymme (2018 - 2021).
- Injustering av ventilationssystemet (2021)

Obligatorisk ventilationskontroll

Under 2022 genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK.

Obligatorisk energideklaration

Under året genomfördes också den obligatoriska energideklarationen och Docenten fick betyget E, vilket är mycket bra för en fastighet av vår fastighets ålder (byggd 1960).

Byte till nya termostater på samtliga element

Som en del vid genomgången för energideklarationen rekommenderades Docenten att byta ut äldre handvred på elementen mot nya termostatventiler. Företaget Rörexpressen genomförde detta och injusterade inomhustemperaturen i lägenheter till 21 grader och lägre i allmänna utrymmen.

Dessa åtgärder har tillsammans med en mild höst gjort att Docentens kostnader för värme faktiskt minskat under 2022 jämfört med året innan.

Solcellspaneler

Energideklarationen innehöll även en rekommendation att låta installera solcellspaneler på byggnadens tak såsom varande en kostnadseffektiv åtgärd. Styrelsen utreder frågan och kommer att ta upp den vid årsstämman 2023.

Kostnad för el

Kostnaderna för el har som väntat ökat, i Docentens fall med 45 procent.

Sedan många år innefattar varje månadsavgift en (låg) schablonavgift för elen. Varje lägenhets reella förbrukning avläses en gång årligen och mellanskillnaden debiteras/ krediteras den boende.

Under 2022 är det alltså rimligt att förvänta sig att denna individuella kostnad kommer att öka.

Regeringen har utlovat kompensation för de höga elkostnaderna. Det är i skrivande stund inte klart om och hur mycket Docenten kommer att få, men styrelsen avser använda ev. bidrag till att reducera de boendes elkostnad.

Relining

Fastighetens rör och stammar fungerar som de ska och styrelsen ser frågan om en relining på 3 - 5 års sikt.

Ändrade regler för renovering av kök & badrum

I samband med ägarbyte är det vanligt att nya medlemmar vill modernisera sin lägenhet. Regler för detta finns sedan länge men styrelsen har konstaterat att dessa behöver stramas upp. Det avser framför allt renovering av kök och badrum. Styrelsen har ansvaret för fastighetens rör och ledningar.

För att minimera onödigt borrhande - som är störande för alla i huset och riskabelt för den som bor i våningen under - har styrelsen beslutat att all rördragning fortsättningsvis ska göras av ett och samma företag, på styrelsens uppdrag och betalas av medlemmen i fråga.

Medlemsmöte

För att i någon mån kompensera för att medlemmarna inte fått träffas under de två senaste årsstämmorna - och inte heller ställa sina frågor direkt till styrelsen -inbjöd styrelsen i juni månad till ett lite festligare medlemsmöte som ägde rum på cykelparkeringen med god uppslutning.

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	-143 506	-255 749
Omföring fg års resultat				-255 749	255 749
Årets resultat					-388 188
Vid årets slut	17 641 197	640 559	-586 952	-399 255	-388 188

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-399 255
årets resultat	-388 189
Totalt	-787 444
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-787 444
Summa	-787 444

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		2 009 357	1 949 208
Slutavläsning el		72 487	6 297
Övriga intäkter		9 327	11 905
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 091 171	1 967 410
Rörelsekostnader			
Reparationer		-421 100	-386 932
Fastighetsskötsel		-228 443	-187 480
Taxebundna kostnader		-1 414 991	-1 296 265
Styrelse- och revisionsarvode	2	-61 218	-91 694
Övriga driftskostnader		-112 445	-111 017
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-53 703	-49 490
Avskrivningar	3	-131 311	-127 001
Summa rörelsekostnader		-2 423 211	-2 249 879
Rörelseresultat		-332 040	-282 469
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 159	-23 193
Summa finansiella poster		-19 159	-23 193
Resultat efter finansiella poster		-351 199	-305 662
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till reparationsfond		-60 900	-60 900
lanspråktagande av reparationsfond		118 089	201 271
Summa bokslutsdispositioner		57 189	140 371
Resultat före skatt		-294 010	-165 291
Skatter			
Fastighetsskatt		-94 178	-90 458
Årets resultat		-388 188	-255 749

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 532 870	18 636 478
Inventarier, verktyg och installationer	5	107 311	135 014
Summa materiella anläggningstillgångar		18 640 181	18 771 492
Summa anläggningstillgångar		18 640 181	18 771 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Månadsavgifter		532 180	502 994
Skattefordringar		7 760	10 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 828	67 657
Summa kortfristiga fordringar		581 768	581 497
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		691 772	582 327
Summa kassa och bank		691 772	582 327
Summa omsättningstillgångar		1 273 540	1 163 824
SUMMA TILLGÅNGAR		19 913 721	19 935 316

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		-399 255	-143 506
Årets resultat		-388 188	-255 749
Summa fritt eget kapital		-787 443	-399 255
Summa eget kapital		16 907 361	17 295 549
<i>Avsättningar</i>	6		
Föreningens reparationsfond		-	57 189
Summa obeskattade reserver		-	57 189
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 900 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 900 000	1 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		66 047	54 413
Leverantörsskulder		155 305	196 243
Skatteskulder		8 906	6 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		166 210	175 307
Förutdebiterade månadsavgifter		709 892	649 735
Summa kortfristiga skulder		1 106 360	1 082 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 913 721	19 935 316

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Styrelse	48 302	71 400
Revisorer	5 000	5 000
Summa	53 302	76 400
Sociala kostnader	7 916	15 294

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</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	15 003	10 693
Summa	131 311	127 001

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 123 996	22 123 996
	<u>22 123 996</u>	<u>22 123 996</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 487 518	-3 383 910
-Årets avskrivning enligt plan	-103 608	-103 608
	<u>-3 591 126</u>	<u>-3 487 518</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 532 870	18 636 478
Taxeringsvärde byggnader:	50 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark:	55 000 000	37 000 000
Vid årets slut	<u>105 000 000</u>	<u>78 000 000</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
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	-142 020	-118 627
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-27 703	-23 393
Vid årets slut	<u>-169 723</u>	<u>-142 020</u>
Redovisat värde vid årets slut	107 311	135 014

Not 6 Föreningens reparationsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Reparationsfond		
-Vid årets börja	57 189	197 560
-Årets avsättning	60 900	60 900
-Årets ianspråktagande	-118 089	-201 271
Summa	-	57 189

Underskrifter

Lund 2023-

Lise Munck af Rosenschöld

Anders Lundberg

Lisa Holm

Eva Jönsson

Mårten Bengtsson