

Årsredovisning

för

Brf Docenten 1

769608-9445

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Docenten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Docenten 1 registrerades 2002-11-06.

Fastigheten Stockholm Docenten 1 uppläts med tomträtt till bostadsrättsföreningen under 2010.

Föreningen är en privatbostadsrättsförening (äkta bostadsrättsförening)

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning och genom att uthyra lokaler.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lennart Sjöln. Ordförande

Sofia Eriksson. Ledamot

Sophia Niss. Ledamot

Johan Rooth. Ledamot

Erik Carlson. Ledamot

Tim Isbister. Ledamot fr.o.m 2020-06-23.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23

Styrelsen har under året hållit 7 stycken protokollförda sammanträden varav 3 via mail..

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Företagsliv i Sundsvall AB, org.nr 556790-1920.

Revisor

Föreningens revisor har under året varit Jerry Johansson, auktoriserad revisor på ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB

Överlåtelse

Under året har inga överlåtelse skett.

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Docenten 1 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 671 kvadratmeter. Byggnaden består av 12 st bostadslägenheter, 2 kontor samt 3 garageplatser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 546 kvadratmeter och kontorsytan till 50 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1940. Ombyggnad har skett under 2002-2004 och 2017-2018. Ett cykelförråd (25 kvm) har uppförts under 2019 och efter bygglov har 4 parkeringsplatser ordnats.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Föreningens lån uppgår till 6.300 tkr samt att föreningen har en beviljad checkkredit på 700 tkr

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 13.300 tkr fördelat på :

Byggnader 6.500 tkr

Mark 6.800 tkr

Föreningen har sitt säte i Johanneshov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat -72 tkr innehåller ökade tomträttsavgifter med 14 tkr jmf föregående år restkostnader efter en vattenskada med 31 tkr för advokat.

Investeringarna uppgår till 88 tkr (Uteplats, förbättrad gårdsplan med 4 st parkeringsplatser o plank). Avskrivningarna (189 tkr) har med samma belopp bidragit till bättre likviditet. Ett avloppsstopp pga grus i huvudstammen orsakade en extra kostnad med 39 tkr

Föreningens ekonomi är god och kraftigt förbättrad under de senaste 5 åren genom bl a intäkter från två uthyrda nya kontor (2018) och en rad andra kostnadsminskande åtgärder (bergvärme, elabonnemang(effekt-), bank- o förvaltningsbyte, 4 uthyrda parkeringsplatser m.m.). Under 2018 sänktes därför årsavgifterna för bostadsrätterna med 18 % . Under 2020 gjordes en till lika stor sänkning fr.o.m oktober. ytterligare sänkningar förväntas bli möjliga, men tidigast om ca två år. Föreningen beräknas få höga underhållskostnader under 2021 pga relining av resterande äldre del av huvudstam i bottenplatta.

Föreningens 30 åriga underhållsplan har uppdaterats och fastighetens skick bedöms vara mycket bra. Detta inkluderar även balkonger och tak och ventilationskanaler från kök/badrum som inspekterats under året.

En allmän trädgårds- o städdag då mycket uträttades, gjordes under hösten.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen varit begränsad.

Medlemsinformation

Föreningen hade per 2020-12-31 totalt 19 medlemmar vilket är samma som 2019-12-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	602	645	611	475
Resultat efter finansiella poster	-72	-21	-27	8
Soliditet (%)	59,5	59,7	60,8	61,7

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 738 485	335 727	-1 797 193	-20 702	10 256 317
Disposition av föregående års resultat:		39 900	-60 602	20 702	0
Årets resultat				-71 828	-71 828
Belopp vid årets utgång	11 738 485	375 627	-1 857 795	-71 828	10 184 489

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 857 795
årets förlust	-71 828
	-1 929 623

behandlas så att avsätts till yttre underhållsfond 0,3% av taxeringsvärde	39 900
i ny räkning överföres	-1 969 523
	-1 929 623

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	600 486	645 169
Övriga rörelseintäkter		0	30 094
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		600 486	675 263
Rörelsekostnader			
Driftkostnader samt underhåll	3	-222 193	-211 414
Övriga externa kostnader		-171 566	-211 692
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-188 669	-188 669
Summa rörelsekostnader		-582 428	-611 775
Rörelseresultat		18 058	63 488
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 887	-84 190
Summa finansiella poster		-89 887	-84 190
Resultat efter finansiella poster		-71 828	-20 702
Resultat före skatt		-71 828	-20 702
Årets resultat		-71 828	-20 702

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 042 532	16 068 013
Inventarier, verktyg och installationer	5	995 787	1 070 952
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 038 319	17 138 965
Summa anläggningstillgångar		17 038 319	17 138 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 819	17 500
Övriga fordringar		327	4 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 546	24 341
Summa kortfristiga fordringar		76 692	46 837
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 800	3 800
Summa kassa och bank		3 800	3 800
Summa omsättningstillgångar		80 492	50 637
SUMMA TILLGÅNGAR		17 118 811	17 189 602

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 738 485	11 738 485
Förlagsinsatser		375 627	335 727
Summa bundet eget kapital		12 114 112	12 074 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 857 795	-1 797 193
Årets resultat		-71 828	-20 702
Summa fritt eget kapital		-1 929 623	-1 817 895
Summa eget kapital		10 184 489	10 256 317
Långfristiga skulder			
	7		
Checkräkningskredit	8	426 672	450 644
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 300 000	6 300 000
Summa långfristiga skulder		6 726 672	6 750 644
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 932	26 628
Skatteskulder		51 942	41 568
Övriga skulder		37 574	12 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 202	101 737
Summa kortfristiga skulder		207 650	182 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 118 811	17 189 602

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	263 470	312 803
Hysesintäkter lokaler	181 924	197 282
Bredband	22 540	35 577
Kabel tv	0	15 339
Garage	77 000	52 360
Elavgift lgh	30 898	25 808
Parkering	12 500	6 000
Avg. 2:a handsuthyrning 10% av PBB	12 154	0
Avg. lgh-överlåt. 2,5% av PBB	0	0
Avg. pantförskrivn. 1% av PBB	0	0
Avg. bet.påminnelser samt ränta	0	0
	600 486	645 169

Not 3 Driftkostnader samt underhåll

	2020	2019
El & uppvärmning	74 997	101 606
Tomträttsavgäld/arrende	73 425	59 750
Vatten och avlopp	21 471	29 137
Underhåll	52 300	20 921
	222 193	211 414

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 865 057	16 417 038
Inköp	88 023	456 445
Justering för moms fg år	0	-8 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 953 080	16 865 057
Ingående avskrivningar	-797 044	-683 540
Årets avskrivningar	-113 504	-113 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-910 548	-797 044
Utgående redovisat värde	16 042 532	16 068 013

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 394 451	1 397 174
Justering för moms fg år	0	-2 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 394 451	1 394 451
Ingående avskrivningar	-323 499	-248 334
Årets avskrivningar	-75 165	-75 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-398 664	-323 499
Utgående redovisat värde	995 787	1 070 952

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående nyanläggning avser cykelförråd med tillfartsvägar och har slutförts under 2019

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	4 000
Inköp under året	0	452 445
Omklassificeringar till byggnad	0	-456 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån utan amortering	7 000 000	6 300 000
	7 000 000	6 300 000

Not 8 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	700 000	700 000
Utnyttjad kredit uppgår till	426 672	450 644

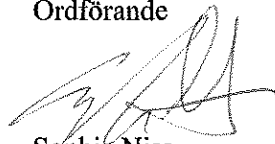
Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

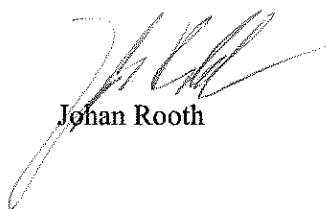
Stockholm 16/9 2021



Lennart Sjölen
Ordförande



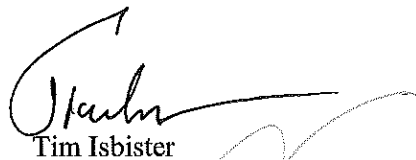
Sophia Niss



Johan Rooth



Sofia Eriksson



Tim Isbister



Erik Carlson

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/5 2021

Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Docenten 1, org.nr 769608-9445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Docenten 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Docenten 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 25 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor