

Brf Docenten 3

Årsredovisning 2021

Org nr 769623-3811

Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	1
Föreningens ekonomi (kassaflödesanalys)	6
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter	12
Styrelsens underskrifter	16

Kontaktinformation

Adress: Lödösevägen 4-10, 121 48 Johanneshov

Föreningen förvaltas av Eliasson ERP Konsulting och Redovisning
Adress: Vårdshusbacken 11, 112 65 Stockholm

Årsredovisning

Docenten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Föreningens ekonomi (kassaflödesanalys).

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över åren 2021 och 2035
- Medel reserveras till det planerade underhållet (yttre fond) enligt stadgar
- Ingen amortering sker för närvarande av föreningens lån

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutningen till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Docenten 3 registrerades 2011-07-12. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-09-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen

Anna Karlsson Asperén	Ordförande	
Hans Hansson	Ledamot	
Pia Steen	Ledamot	
Paula Linden	Ledamot	
Magnus Kotz	Ledamot	(januari – oktober)
Henrik Ljungström	Ledamot	(januari – februari)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Karlsson Asperén avgår som ordförande och som ledamot.

Ledamöter väljs på högst två år i taget.

Antal styrelsesammanträden

Antal protokollförda sammanträden under året har uppgått till 6 stycken.

Revisor

Lena Boberg	Ordinarie	Revisor
-------------	-----------	---------

Valberedning

Erik Lövgren

Stämmor

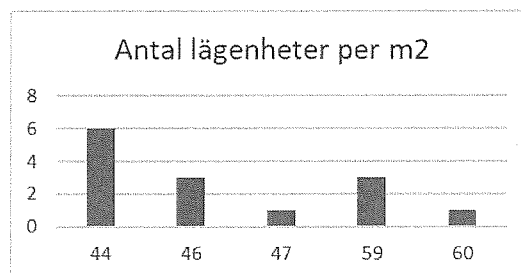
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, Docenten 3 i Stockholms kommun, förvärvades 2012-12-03.

Fastigheten har 14 lägenheter. Av dessa lägenheter är 13 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Föreningen har inga lokaler med hyresrätt.

Samtliga lägenheter är 2 rum och kök.



Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Avgälden är 90 900 kr/år per 2021-12-31. Avtalet gäller till och med 2022-03-31 då avgälden höjs till 100 200 kr/år.

Fullvärdesförsäkring finns hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten byggdes 1938 och består av ett flerbostadshus på adress Lödösevägen 4 – 10.

Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 686 kvm varav 686 kvm boyta.

Gemensamhetsutrymmen och övriga utrymmen

Gemensamma utrymmen är tvättstuga och cykelförråd.

Till varje lägenhet finns ett mindre källarförråd.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades av Projektledarhuset 2021 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen revideras årligen.

Utfört underhåll

Under året:

Vad	År	Kostnad
Byte av elcentral i 11 st lägenheter	2021	74 000

Tidigare år

Energideklaration	2019
LED-belysning i gemensamma utrymmen	2018
Säkerhetsdörrar i 12 lägenheter	2018
Förstärkning av två källardörrar	2018
Byte av radiatorer	2017
Byte av radiatorer	2016
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016
Renovering/målning takplåt	2015
2 nya lägenheter tillskapas	2014
Byte undercentral	2013

Byggnaden genomgick en förhållandevis omfattande renovering 1986 då bland annat VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomfördes. Elinstallationer byttes ut liksom yttertak och fönster. Fasad och balkonger renoverades.

Planerat underhåll

Notera att underhållsplanen inte är en lista över fattade beslut utan endast en påminnelse om framtida åtgärder och investeringar för att förebygga akuta och mer kostsamma situationer.

Brf Docenten 3 - Underhållsplan År 2022 - 2035															Kostnadsläge februari 2021
Åtgärd	År 2022 ksek	År 2023 ksek	År 2024 ksek	År 2025 ksek	År 2026 ksek	År 2027 ksek	År 2028 ksek	År 2029 ksek	År 2030 ksek	År 2031 ksek	År 2032 ksek	År 2033 ksek	År 2034 ksek	År 2035 ksek	Anmärkning
Mark:															
Byggnadsdel:															
Yttertak							100								
Fasad						10									
Fönster						x									Ingår i ovan
Entréparti	10												10		Ny behandling -34
Renovering 1 badrum							130								Bedömd tidpunkt (hyresrätten)
Tvättstuga	50	30	50												Utbyte maskiner
Allmänt:															
Årlig reparationsavsättning	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
Installationer:															
OVK	20						20							20	
Rensning avlopp					20									20	
Summa	105	55	75	25	45	35	275	25	25	25	25	25	75	25	

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelseavgift debiteras köparen med 2,5% av gällande prisbasbelopp (f n 1 190 kr).
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp (f n 476 kr).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15 st

Väsentliga händelser under året

För att minska de löpande kostnaderna har följande åtgärder vidtagits:

- Nytt avtal vad gäller trappstädning
- Nytt avtal vad gäller ekonomisk förvaltning
- Amortering av fastighetslån med 2,5 miljoner

Dessa tre åtgärder tillsammans ger en årlig kostnadsminskning med ca 40 tkr.

En lägenhet har sanerats och återstälts efter att råttor tagit sig in i golv och väggar. Troligen orsakat av byggteknisk miss i samband med att två utrymmen i suterrängplanet byggdes om till lägenheter (2014). En extra kostnad om ca 150 tkr inklusive juridisk hjälp att driva en skadestandsprocess.

Danixo AB har som byggteknisk konsult utfört inventering av VVS-systemen i fastigheten.

Projektledarhuset har utfört en teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition. Underhållsplanen har reviderats och omfattar åren 2021 – 2035.

Förvaltning

Avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Driftia Förvaltning AB.

För ekonomisk förvaltning har föreningen tecknat avtal med Eliasson ERP Konsulting och Redovisning.

Föreningens övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Bredband, TV och bredbandstelefon	Tele2 (ComHem)
Elhandel	Fortum
Elnät	Ellevio
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Trappstädning	Mara's Städ
Försäkringsmäklare	Osséen Försäkringsmäklare

Föreningens ekonomi (kassaflödesanalys)

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-10-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-393 904	-117 997
Avskrivningar	190 334	190 334
Erhållen ränta mm	0	0
Erlagd ränta	-25 618	-42 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	-229 188	29 651
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	2 804
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 298	-16 674
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	77 582	-38 899
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	30 807	-25 934
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	119 687	-78 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-109 501	-49 052
Finansieringsverksamheten		
Lån	-2 500 000	
Medlemsinsatser		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	0
Investeringsverksamhet		
Byggnader och Mark		
Maskiner och inventarier		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Förändring av likvida medel	-2 609 501	-49 052
Likvida medel vid årets början	3 875 862	3 924 914
Likvida medel vid årets slut	1 266 361	3 875 862

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet. Dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Beräkning utifrån antal lägenheter

1 459 x 14 = 20 426 kronor

Beräkning utifrån taxeringsvärde

18 200 000 x 0,3% = 54 600 kronor

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	532	563	537	525	525
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-419	-161	-153	-341	-298
Soliditet (%)	86,1	76,4	76,3	76,6	76,9
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr) *	718	731	731	731	731
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	3 735	7 629	7 629	7 629	7 629
Insats/m ² bostadsrättsyta (kr)	22 329	22 329	22 329	22 329	22 329
Genomsnittlig skuldränta (%) **	0,70	0,87	1,03	0,80	2,56
Fastighetens belåningsgrad (%) ***	14,3	28,8	28,5	28,5	28,2
Värmekostnad/m ² totalyta ****	178,0	161,6	166,1	168,0	162,9

* Bostadsrättsyta avser endast upplåtna bostadsrätter vilket är 642 m²

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

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

**** Totalyta inkluderar hyresrätten vilket ger 686 m²

Förändringar Eget kapital

Bundet eget kapital	2021-12-31	Förändring	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	2021-01-01
Inbetalda insatser	14 335 532	0	0	14 335 532
Upplåtelseavgifter	3 716 082	0	0	3 716 082
Fond för yttre underhåll	180 700	-12 500	54 600	138 600
S:a bundet eget kapital	18 232 314	-12 500	54 600	18 190 214
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 241 847	12 500	-215 283	-2 039 064
Årets resultat	-419 522	-419 522	160 683	-160 683
S:a fritt eget kapital	-2 661 369	-407 022	-54 600	-2 199 747
S:a eget kapital	15 570 945	-419 522	0	15 990 467

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står följande medel:

Årets resultat (förlust)	-419 522
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 241 847
Summa balanserat resultat	-2 661 369
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	54 600
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	-74 000
Att i ny räkning överförs	-2 641 969
	-2 661 369

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	532 175	563 036
Summa rörelseintäkter		532 175	563 036
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-604 954	-385 504
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 081	-81 486
Personalkostnader	Not 5	-22 710	-23 709
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-190 334	-190 334
Summa rörelsekostnader		-926 079	-681 033
RÖRELSERESULTAT		-393 904	-117 997
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 618	-42 686
Summa finansiella poster		-25 618	-42 686
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-419 522	-160 683
SKATT		0	0
ÅRETS RESULTAT		-419 522	-160 683

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 802 729	16 989 559
Inventarier	Not 8	7 576	11 080
Summa materiella anläggningstillgångar		16 810 305	17 000 639
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 810 305	17 000 639
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	
Skattefordringar		-2	1 691
Andra fordringar		0	
Förutbetalda kostnader		51 170	60 774
Summa kortfristiga fordringar		51 168	62 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 266 361	3 875 862
Summa Kassa och bank		1 266 361	3 875 862
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 317 528	3 938 327
SUMMA TILLGÅNGAR		18 127 833	20 938 966

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 051 614	18 051 614
Fond för yttre underhåll	Not 9	180 700	138 600
Summa bundet eget kapital		18 232 314	18 190 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 241 847	-2 039 064
Årets resultat		-419 522	-160 683
Summa fritt eget kapital		-2 661 369	-2 199 747
SUMMA EGET KAPITAL		15 570 945	15 990 467
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	2 397 864	4 897 864
Summa skulder till kreditinstitut		2 397 864	4 897 864
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		77 582	
Aktuell skatteskuld		1 880	1 699
Övriga skulder		172	19 647
Upplupna kostnader	Not 11	79 390	29 289
Summa kortfristiga skulder		159 024	50 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 127 833	20 938 966

Noter

Belopp i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

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 enligt nedan:

Byggnad:	1%
Installationer:	10%
Fastighetsförbättringar	2%

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna görs i årsboksutslutet. Förslag till inspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Hysesintäkter	62 604	62 604
	Årsavgifter	460 989	469 584
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 854	465
	Övriga intäkter	728	30 383
		532 175	563 036

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetsskötsel		
	Avtal Driftia	13 052	13 047
	Trappstädning	29 679	44 673
		42 731	57 720
	Reparationer och underhåll		
	Reparation av bostäder	134 208	1 950
	Reparation av gemensamma utrymmen		4 671
	Reparation av installationer	6 029	15 625
	Underhåll markytor	1 218	
	Borttagning TV-antenn		12 500
	Nya elcentraler i 11 lägenheter	74 000	
	Låssystem		833
		215 455	35 579

Taxebundna kostnader

El	29 572	21 902
Fjärrvärme	122 115	110 863
Vatten o avlopp	35 539	21 068
Sophämtning	8 432	7084
	195 658	160 917

Övriga driftkostnader

Kabel-TV	6 305	6 221
Fastighetsavgift	20 426	20 006
Försäkring	23 322	20 557
Tomträttsavgäld	88 550	79 175
Programvaror och licenser	4 697	
Förbrukningsmateriel	1 764	5 329
Övriga fastighetskostnader och inköp	6 046	
	151 110	131 288

TOTALT DRIFTKOSTNADER**604 954 385 504****Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER 2021 2020****Förvaltningskostnader och övriga externa tjänster**

Tele, data, post	566	
Inkasso och betalningsföreäggande	4 156	3 878
Rådgivning teknisk förvaltning	63 766	
Kameral förvaltning	15 000	30 004
Bolagsverket	700	
Konsultarvoden	15 969	6 184
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 034	5 184
Bankkostnader	2 403	4 178
Advokat- och rättegångskostnader		29 757
IT-tjänster		4 500
Övriga externa tjänster	487	-2 199
	108 081	81 486

Not 5 PERSONALKOSTNADER 2021 2020

Styrelsearvoden	17 997	18 996
Arbetsgivaravgifter	4 713	4 713
	22 710	23 709

Not 6 AVSKRIVNINGAR 2021 2020

Byggnad	182 700	182 692
Förbättringar	4 130	4 138
Inventarier	3 504	3 504
	190 334	190 334

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 476 103	18 476 103
	Förbättringar under året	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 476 103	18 476 103
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 486 544	-1 299 714
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 830	-186 830
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 673 374	-1 486 544
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 802 729	16 989 559
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark	8 8	00 000
		18 200 000	8 800 000
		18 200 000	
Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 415	69 415
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	69 415	69 415
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-58 335	-54 831
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 504	-3 504
	Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-61 839	-58 335
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 576	11 080
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	138 600	84 000
	Reservering enligt stadgar	54 600	54 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	-12 500	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
		180 700	138 600

Not 10	LÅN TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkorsändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	SEB	0,66%	1 100 000	1 100 000	2022-03-17
	SEB	0,82%	1 297 864	3 797 864	2022-03-28
			2 397 864	4 897 864	

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	47 464	
	Upplupna räntekostnader	301	509
	Övriga upplupna kostnader	31 625	28 780
		79 390	29 289

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsens underskrifter

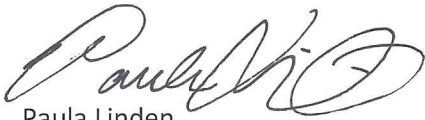
STOCKHOLM den 2022-02-23



Anna Karlsson Asperén
Ordförande



Hans Hansson
Ledamot



Paula Linden
Ledamot



Pia Steen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Lena Boberg
Revisor