

Årsredovisning

för

Brf Docenten 1

769608-9445

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Docenten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 t.o.m 2022-06-07

Johan Rooth, Ledamot

Tim Isbister, Ledamot

Martin Karlsson, Ledamot t.o.m 2022-06-07

Smilla West, Ledamot fr.o.m 2022-06-07

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07

Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda sammanträden.

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 två 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 IF-försäkringar.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Föreningens lån uppgår till 6.700 tkr samt att föreningen har en beviljad checkkredit på 300 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 -181 tkr innehåller ökade tomträttsavgifter med 9 tkr jmf föregående år och ökade elkostnader (58 tkr).

Avskrivningarna 189 tkr har med samma belopp bidragit till bättre likviditet.

Föreningens ekonomi är god och kraftigt förbättrad under de senaste 6 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 % trots kraftigt höjda tomträttsavgifter (under 10 år från 36 tkr till nu 91 tkr varpå 101 tkr under år). Oktober 2020 gjordes en till lika stor sänkning (21%). Ytterligare sänkningar bedömdes i juni 2022 bli möjliga, men tidigast om ca två år beroende på utvecklingen av det osäkra ränte- och elkostnadsläget.

Då hög inflation tillkommit beslutade föreningen istället höja årsavgifterna från juni 2023 - Till det bidrog det okända ränteläget mellan juni 2025- mars 2027 när föreningens bundna lån löper ut.

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 2020.

Rysslands angreppskrig mot Ukraina februari 2022 ger stora effekter på ekonomin i allmänhet och för Brf Docenten 1, särskilt på energi- och elpriserna. Riskerna för stor osäkerhet om framtida räntor har även ökat. Styrelsen har bedömt det viktigt att vara uppmärksam på det osäkra ekonomiska läget under 2023.

Under 2023 bedöms ändå likviditeten kunna förbättras trots föreningens låga avgifter (ca 438 kr/kvm och år)

Medlemsinformation

Föreningen hade per 2022-12-31 totalt 20 medlemmar vilket är en mer än 2021-12-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	630	620	602	645
Resultat efter finansiella poster	-181	-167	-72	-21
Soliditet (%)	58,2	58,5	59,5	59,7

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 738 485	415 527	-1 969 523	-166 797	10 017 692
Disposition av föregående års resultat:		39 900	-206 697	166 797	0
Årets resultat				-181 264	-181 264
Belopp vid årets utgång	11 738 485	455 427	-2 176 220	-181 264	9 836 428

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 176 220
årets förlust	-181 264
	-2 357 484
behandlas så att	
avsätts till yttre underhållsfond 0,3% av taxeringsvärde	39 900
i ny räkning överföres	-2 397 384
	-2 357 484

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	630 240	620 621
Övriga rörelseintäkter		0	26 464
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		630 240	647 085
Rörelsekostnader			
Driftkostnader samt underhåll	3	-387 800	-382 656
Övriga externa kostnader		-131 165	-149 959
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-189 209	-196 284
Summa rörelsekostnader		-708 174	-728 900
Rörelseresultat		-77 934	-81 815
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 329	-84 982
Summa finansiella poster		-103 329	-84 982
Resultat efter finansiella poster		-181 264	-166 797
Resultat före skatt		-181 264	-166 797
Årets resultat		-181 264	-166 797

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 016 715	16 137 970
Inventarier, verktyg och installationer	5	852 804	920 758
Summa materiella anläggningstillgångar		16 869 519	17 058 728
Summa anläggningstillgångar		16 869 519	17 058 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 168
Övriga fordringar		655	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 767	45 603
Summa kortfristiga fordringar		27 422	60 771
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 800	3 800
Summa kassa och bank		3 800	3 800
Summa omsättningstillgångar		31 222	64 571
SUMMA TILLGÅNGAR		16 900 741	17 123 299

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 738 485	11 738 485
Förlagsinsatser		455 427	415 527
Summa bundet eget kapital		12 193 912	12 154 012
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 176 220	-1 969 523
Årets resultat		-181 264	-166 797
Summa fritt eget kapital		-2 357 484	-2 136 320
Summa eget kapital		9 836 428	10 017 692
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	6		
	7	161 670	157 909
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 700 000	4 900 000
Summa långfristiga skulder		6 861 670	5 057 909
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 800 000
Leverantörsskulder		47 005	131 009
Skatteskulder		59 956	52 656
Övriga skulder		19 186	14 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 496	49 201
Summa kortfristiga skulder		202 643	2 047 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 900 741	17 123 299

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

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	239 424	236 871
Hysesintäkter lokaler	193 414	213 998
Bredband	23 184	23 184
Garage	78 250	81 400
Elavgift lgh	54 197	28 447
Cykelförråd	2 780	0
Parkering	12 000	12 000
Hyra parkering EJ moms	13 200	13 500
Avg. 2:a handsuthyrning 10% av PBB	9 660	9 520
Avg. lgh-överlåt. 2,5% av PBB	2 415	1 215
Avg. pantförskrivn. 1% av PBB	966	486
Avg. bet.påminnelser samt ränta	750	0
	630 240	620 621

Not 3 Driftkostnader samt underhåll

	2022	2021
El & uppvärmning	187 581	129 250
Tomträttsavgäld/arrende	90 750	82 125
Vatten och avlopp	32 117	36 806
Underhåll	77 352	8 498
Kostnader i samband med vattenskada	0	125 977
	387 800	382 656

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 169 773	16 953 080
Inköp	0	216 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 169 773	17 169 773
Ingående avskrivningar	-1 031 803	-910 548
Årets avskrivningar	-121 255	-121 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 153 058	-1 031 803
Utgående redovisat värde	16 016 715	16 137 970

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 394 451	1 394 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 394 451	1 394 451
Ingående avskrivningar	-473 693	-398 664
Årets avskrivningar	-67 954	-75 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-541 647	-473 693
Utgående redovisat värde	852 804	920 758

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån	6 700 000	4 900 000
	6 700 000	4 900 000

Not 7 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till		300 000
Utnyttjad kredit uppgår till		157 909

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Stockholm / 2023

Lennart Sjölen
Ordförande

Sofia Eriksson

Tim Isbister

Johan Rooth

Smilla West

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2023

Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

Jerry Johansson
Revisor