

Årsredovisning 2020

BRF DOCENTEN 4

769607-1732



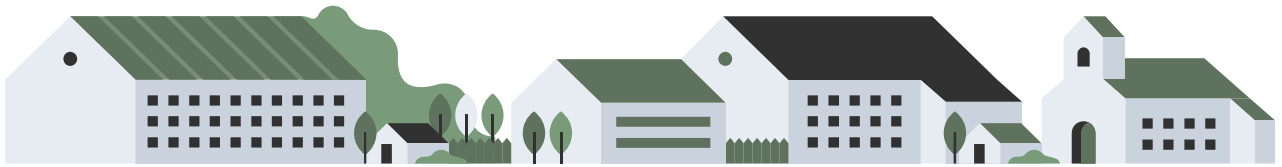
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DOCENTEN 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-05-28.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2020-06-02.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten BRF Docenten 4 på adressen Tidaholmsvägen 33 i Johanneshov. Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 554 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Aleksander Milenkovic	Ordförande
Camilla Boman	Ledamot/Kassör
Caroline Bjurström	Ledamot/Kassör
David Leiman	Ledamot
Jonas Korsbäck	Suppleant

VALBEREDNING

Styrelsen.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen.

REVISORER

Jan Everhov Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA UNDERHÅLL

- 2020-05-18 Installation av ny fjärrvärmecentral till fastigheten
- 2020-06-23 Inköp av hängande cykelförvaring
- 2020-08-01 Strömbrytare utbytt i föreningens tvättstuga
Underhåll av balkongplattor
- 2020-09-15 Åtgärd av putsskador på fasad
Målning av takfot

PLANERADE UNDERHÅLL

Enligt underhållsplanen.

Under 2021 planeras att bygga ut parkering till 4 stycken platser för uthyrning.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Bodens Energi AB
Städ	Flagom AB
Bredband	Telenor
Elnät	Fortum Ellevio
Kabel-tv	Com Hem

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen hyr ut två garageplatser till externa personer samt tre parkeringsplatser utomhus till föreningsmedlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Styrelsen beslutade att debitera föreningsmedlemmar en månatlig avgift vid andrahandsuthyrning av sin bostad.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtal för städ med Andersson & Johansson AB har avslutats.
Nytt avtal för städ med Flagom AB.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har genomfört två gemensamma städdagar.
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 16 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	539 292	521 241	515 756	504 988
Resultat efter fin. poster	-347 727	4 755	-2 403	34 909
Soliditet, %	70	72	71	72
Yttre fond	367 729	325 603	307 603	289 603
Taxeringsvärde	14 042 000	14 042 000	10 801 000	10 801 000
Bostadsyta, kvm	560	552	552	552
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	805	810	817	817
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 134	4 194	4 194	4 194
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,33	0,96	0,87
Belåningsgrad, %	30,11	29,91	29,72	29,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	5 930 827	-	-	5 930 827
Upplåtelseavgifter	983 145	-	-	983 145
Fond, yttre underhåll	325 603	-	42 126	367 729
Balanserat resultat	-1 146 988	4 755	-42 126	-1 184 359
Årets resultat	4 755	-4 755	-347 727	-347 727
Eget kapital	6 097 342	0	-347 727	5 749 615

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 184 359
Årets resultat	-347 727
Totalt	<u>-1 532 086</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	42 126
Att från yttre fond i anspråk ta	-367 729
Balanseras i ny räkning	-1 206 483
	<u><u>-1 532 086</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		539 292	521 241
Rörelseintäkter		2 764	1
Summa rörelseintäkter		542 056	521 242
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-720 722	-356 003
Övriga externa kostnader	8	-41 929	-50 167
Personalkostnader	9	-3 685	-3 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 625	-75 864
Summa rörelsekostnader		-854 960	-485 771
RÖRELSERESULTAT		-312 904	35 471
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 823	-30 716
Summa finansiella poster		-34 823	-30 716
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-347 727	4 755
ÅRETS RESULTAT		-347 727	4 755

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 688 541	7 739 541
Maskiner och inventarier	12	210 130	29 005
Summa materiella anläggningstillgångar		7 898 671	7 768 546
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 900 671	7 770 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 874	-5 954
Övriga fordringar	14	8 764	8 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39 536	31 330
Summa kortfristiga fordringar		57 174	34 140
Kassa och bank			
Kassa och bank		206 662	715 788
Summa kassa och bank		206 662	715 788
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		263 836	749 928
SUMMA TILLGÅNGAR		8 164 507	8 520 474

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 913 972	6 913 972
Fond för yttre underhåll		367 729	325 603
Summa bundet eget kapital		7 281 701	7 239 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 184 359	-1 146 988
Årets resultat		-347 727	4 755
Summa fritt eget kapital		-1 532 086	-1 142 233
SUMMA EGET KAPITAL		5 749 615	6 097 342
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 315 000	2 315 000
Summa långfristiga skulder		2 315 000	2 315 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 117	34 177
Skatteskulder		1 131	455
Övriga kortfristiga skulder		101	1 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	73 543	71 873
Summa kortfristiga skulder		99 892	108 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 164 507	8 520 474

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	715 788	629 932
Resultat efter finansiella poster	-347 727	4 755
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	88 625	75 864
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-259 102	80 619
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 034	11 424
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 240	-6 187
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-290 376	85 856
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-218 750	0
Kassaflöde från investeringar	-218 750	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-509 126	85 856
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	206 662	715 788

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Docenten 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	60 300	48 084
Årsavgifter, bostäder	450 888	447 282
Övriga intäkter	30 868	25 876
Summa	542 056	521 242

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	0	3 225
Fastighetsskötsel	4 426	566
Städning	19 752	22 843
Trädgårdsarbete	979	2 419
Summa	25 157	29 053
NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	9 387	36 336
Summa	9 387	36 336
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Planerat underhåll - puts och fasad	391 250	0
Summa	391 250	0
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	8 778	8 946
Sophämtning	7 772	4 344
Uppvärmning	129 195	140 253
Vatten	22 017	20 973
Summa	167 762	174 516
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	25 740	25 740
Fastighetsförsäkringar	12 823	13 212
Fastighetsskatt	20 997	20 321
Kabel-TV	3 605	3 550
Tomträttsavgälder	64 000	53 275
Summa	127 165	116 098
NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	449
Kameral förvaltning	32 112	31 340
Övriga förvaltningskostnader	9 817	18 377
Summa	41 929	50 167

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	-311	-304
Styrelsearvoden	3 996	4 041
Summa	3 685	3 737

2019 var styrelsearvode under not 8, övriga externa kostnader.

2020 finns det i not 9, personalkostnader

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	34 823	30 716
Summa	34 823	30 716

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 018 425	9 018 425
-----------------------------------------------	-----------	-----------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 018 425	9 018 425
-----------------------------------------------	------------------	------------------

Ingående ackumulerad avskrivning	-1 278 884	-1 227 884
-----------------------------------------	------------	------------

Årets avskrivning	-51 000	-51 000
-------------------	---------	---------

Utgående ackumulerad avskrivning	-1 329 884	-1 278 884
-----------------------------------------	-------------------	-------------------

Utgående restvärde enligt plan	7 688 541	7 739 541
---------------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	6 959 000	6 959 000
------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde mark	7 083 000	7 083 000
---------------------	-----------	-----------

Summa	14 042 000	14 042 000
--------------	-------------------	-------------------

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	151 866	151 866
Inköp	218 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	370 616	151 866
Ingående ackumulerad avskrivning	-122 861	-97 997
Avskrivningar	-37 625	-24 864
Utgående ackumulerad avskrivning	-160 486	-122 861
Utgående restvärde enligt plan	210 130	29 005
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats Branschorganisation	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 764	8 764
Summa	8 764	8 764
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	2 145	2 145
Försäkringspremier	9 708	5 681
Förvaltning	8 353	8 028
Kabel-TV	904	901
Tomträtt	16 475	14 575
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 951	0
Summa	39 536	31 330

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-03-28	1,25 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2021-03-28	1,36 %	315 000	315 000
Summa			2 315 000	2 315 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	0	1 252
El	701	707
Förutbetalda avgifter/hyror	45 607	43 919
Uppvärmning	17 270	18 213
Utgiftsräntor	244	282
Vatten	3 672	3 504
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 049	3 996
Summa	73 543	71 873

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 150 000	4 150 000
Summa	4 150 000	4 150 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Aleksander Milenkovic
Ordförande

Camilla Bohman
Ledamot/Kassör

Caroline Bjurström
Ledamot/Kassör

David Leiman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Jan Everhov
Revisor