

Brf Docenten 3

Årsredovisning 2024

Org nr 769623-3811

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Föreningens ekonomi (kassaflödesanalys).....	5
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11
Styrelsens underskrifter.....	15

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 2024.

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

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

Olof Malmberg	Ordförande
Annika Kotz	Ledamot
Jessica Vestin	Ledamot
Maja Axi	Ledamot
Pia Steen	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Samtliga ledamöter är valda på 1 år

Ledamöter väljs på högst 2 år i taget.

Antal styrelsesammanträden

Antal protokollförda sammanträden under året har uppgått till 9.

Revisor

Axel Lillieborg	Ordinarie	Intern revisor
-----------------	-----------	----------------

Valberedning

Vakant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-15.

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 109 600 kr/år per. Avtalet gäller till och med 2029-03-31.

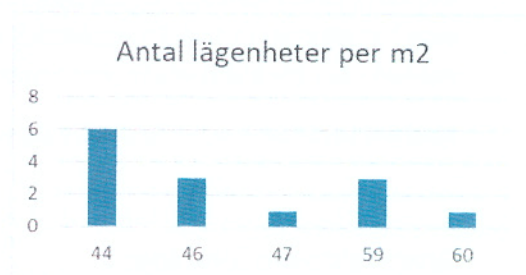
Fullvärdesförsäkring finns hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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
Energideklaration	2024	7 500
Tillsyn Miljöförvaltningen	2024	9 540

Tidigare år

Tillsynsavgift miljöförvaltningen	2023
Konsultation/planering stambyte	2023
Underhåll entrédörr	2023
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022
Reducering av träd	2022
Byte av elcentral i 11 st lägenheter	2021
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.

Inom 1 – 3 år planeras stambyte efter rekommendation av Danixo AB som 2021 genomförde en inventering av föreningens VVS-system. Denna åtgärd är inte medtagen i den ursprungliga underhållsplanen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelseavgift debiteras köparen med 2,5% av gällande prisbasbelopp (f n 1 432 kr).

Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp (f n 573 kr).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15 st

Väsentliga händelser under året

För att stärka föreningens ekonomi, har följande åtgärder vidtagits:

- Avgiftshöjning med 15% från och med andra kvartalet
- Hyreshöjning med 5,3% från och med januari 2024

Förvaltning

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

För ekonomisk förvaltning har föreningen 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)

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-27 294	-268 618
Avskrivningar	186 830	190 902
Erhållen ränta mm	1 878	1 991
Erlagd ränta	-78 204	-72 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	83 210	-148 093
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 061	-6 267
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	6 702	12 967
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	302	17 261
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	5 943	23 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 153	-124 132
Finansieringsverksamheten		
Lån		-500 000
Medlemsinsatser		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
Investeringsverksamhet		
Byggnader och Mark		
Maskiner och inventarier		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Förändring av likvida medel	89 153	-624 132
Likvida medel vid årets början	153 004	777 136
Likvida medel vid årets slut	242 157	153 004

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet. Dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Beräkning utifrån antal lägenheter

1 630 x 14 = 22 820 kronor

Beräkning utifrån taxeringsvärde

22 600 000 x 0,3% = 67 800 kronor

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	705	584	550	532	563
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-103	-339	-139	-419	-161
Soliditet (%)	90,5	89,2	88,5	86,1	76,4
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr) *	983	797	750	718	731
Sparande/m ² totalyta	121	-216	74	-138	43
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	2 177	2 177	2 956	3 735	7 629
Insats/m ² bostadsrättsyta (kr)	22 329	22 329	22 329	22 329	22 329
Genomsnittlig skuldränta (%) **	5,59	4,39	1,17	0,70	0,87
Räntekänslighet (%)	2	2	3	5	9
Fastighetens belåningsgrad (%) ***	8,6	8,5	11,4	14,3	28,8
Energikostnad/m ² el, värme, vatten, kr ****	305	277	258	273	224
Värmekostnad/m ² totalyta ****	195	181	166	178	162

* 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

Kommentar till årets resultat (förlust)

Året gav ett negativt resultat om 103 620 kr. Totalt sedan 2022, har föreningen höjt avgifterna med totalt 38,85%. Även om resultatet för 2024 visar på en förlust, så är det likviditetsmässiga resultatet positivt. 83 210 kr när avskrivningar exkluderats. Positivt att kassaflödet ger ett tillskott till föreningens likviditet om nästan 90 000 kr.

Förändringar Eget kapital

Bundet eget kapital	2024-12-31	Förändring	Disposition av	2024-01-01
			föregående års resultat enligt stämmans beslut	
Inbetalda insatser	14 335 532	0	0	14 335 532
Upplåtelseavgifter	3 716 082	0	0	3 716 082
Fond för yttre underhåll	270 500	0	54 600	215 900
S:a bundet eget kapital	18 322 114	0	54 600	18 267 514
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 229 952	0	-393 595	-2 836 357
Årets resultat	-103 620	-103 620	338 995	-338 995
S:a fritt eget kapital	-3 333 572	-103 620	-54 600	-3 175 352
S:a eget kapital	14 988 542	-103 620	0	15 092 162

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står följande medel:

Årets resultat (förlust)	-103 620
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 229 952
Summa balanserat resultat	-3 333 572
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	54 600
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Att i ny räkning överförs	-3 388 172
	-3 333 572

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	705 884	584 185
Summa rörelseintäkter		705 884	584 185

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-478 511	-442 262
Övriga externa kostnader	Not 4	-25 783	-167 071
Personalkostnader	Not 5	-42 054	-52 568
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-186 830	-190 902
Summa rörelsekostnader		-733 179	-852 803

RÖRELSERESULTAT

-27 294 **-268 618**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 878	1 991
Räntekostnader och liknande resultatposter	-78 204	-72 368
Summa finansiella poster	-76 326	-70 377

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-103 620 **-338 995**

SKATT

0 **0**

ÅRETS RESULTAT

-103 620 **-338 995**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 242 239	16 429 069
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 242 239	16 429 069
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 242 239	16 429 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Skattefordrigar		221	-137
Andra fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader		66 785	66 082
Summa kortfristiga fordringar		67 006	65 945
Kassa och bank			
Kassa och bank		242 157	153 004
Summa Kassa och bank		242 157	153 004
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		309 163	218 949
SUMMA TILLGÅNGAR		16 551 402	16 648 018

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 051 614	18 051 614
Fond för yttre underhåll	Not 9	270 500	215 900
Summa bundet eget kapital		18 322 114	18 267 514
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 229 952	-2 836 357
Årets resultat		-103 620	-338 995
Summa fritt eget kapital		-3 333 572	-3 175 352
SUMMA EGET KAPITAL		14 988 542	15 092 162
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 397 864	1 397 864
Summa skulder till kreditinstitut		1 397 864	1 397 864
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		23 959	17 257
Aktuell skatteskuld		2 437	1 654
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader	Not 11	138 600	139 081
Summa kortfristiga skulder		164 996	157 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 551 402	16 648 018

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
	Hysesintäkter	70 920	66 639
	Årsavgifter	630 780	511 539
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 437	1 701
	Övriga intäkter	747	4 306
		705 884	584 185

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2024	2023
	Fastighetsskötsel		
	Avtal Driftia	15 765	13 755
	Trappstädning	16 521	19 521
	Obligatoriska besiktning	17 040	8 450
			41 726
	Reparationer och underhåll		
	Reparation av bostäder	5 765	11 710
	Reparation av gemensamma utrymmen		18 540
	Reparation av installationer	19 464	
	Underhåll markytor	1 488	300
		26 717	30 550

Taxebundna kostnader

El	34 805	34 309
Fjärrvärme	133 982	123 824
Vatten o avlopp	40 675	31 834
Sophämtning	15 640	12 088
	225 102	202 055

Övriga driftkostnader

Kabel-TV	7 520	7 154
Fastighetsavgift	22 820	22 246
Försäkring	30 474	26 946
Tomträttsavgäld	109 600	107 250
Programvaror och licenser	4 635	4 335
Förbrukningsmateriel	2 318	
	177 367	167 931

TOTALT DRIFTKOSTNADER 478 511 442 262

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER 2024 2023

Förvaltningskostnader och övriga externa tjänster

Tele, data, post		
Kameral förvaltning	18 212	17 100
Bolagsverket	800	800
Konsultarvoden		142 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 290	4 290
Bankkostnader	1 827	1 662
Övriga externa tjänster	655	719
	25 783	167 071

Not 5 PERSONALKOSTNADER 2024 2023

Styrelsearvoden	32 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	10 054	12 568
	42 054	52 568

Not 6 AVSKRIVNINGAR 2023

Byggnad	182 700	182 700
Förbättringar	4 130	4 130
Inventarier		4 072
	186 830	190 902

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 476 103	18 476 103
	Förbättringar under året		0
	Utgående anskaffningsvärde	18 476 103	18 476 103
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	2 047 034	1 860 204
	Årets avskrivningar enligt plan	186 830	186 830
	Utgående avskrivning enligt plan	2 233 864	2 047 034
	 Planenligt restvärde vid årets slut	 16 242 239	 16 429 069
	 Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
		22 600 000	22 600 000
Not 8	INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 415	69 415
	Nyanskaffningar		
	Utrangering/försäljning		
	Utgående anskaffningsvärde	69 415	69 415
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	69 415	65 343
	Årets avskrivningar enligt plan	0	4 072
	Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	69 415	69 415
	 Planenligt restvärde vid årets slut	 0	 0
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2024-12-31	2023-12-31
	Vid årets början	215 900	161 300
	Reservering enligt stadgar	54 600	54 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
		270 500	215 900

Not 10	LÅN TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkorsändringsdag
		2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	
	SEB	4,34%	600 000	600 000	2025-02-28
	SEB	4,24%	797 864	797 864	2025-05-28
			1 397 864	1 397 864	

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	64 258	55 952
	Upplupna räntekostnader		0
	Övriga upplupna kostnader	84 856	83 129
		149 114	139 081

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2025-02-



Olof Malmgren
Ordförande



Annika Kotz
Ledamot



Jessica Vestin
Ledamot



Maja Axi
Ledamot



Pia Steen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025



Axel Lillieborg
Intern revisor