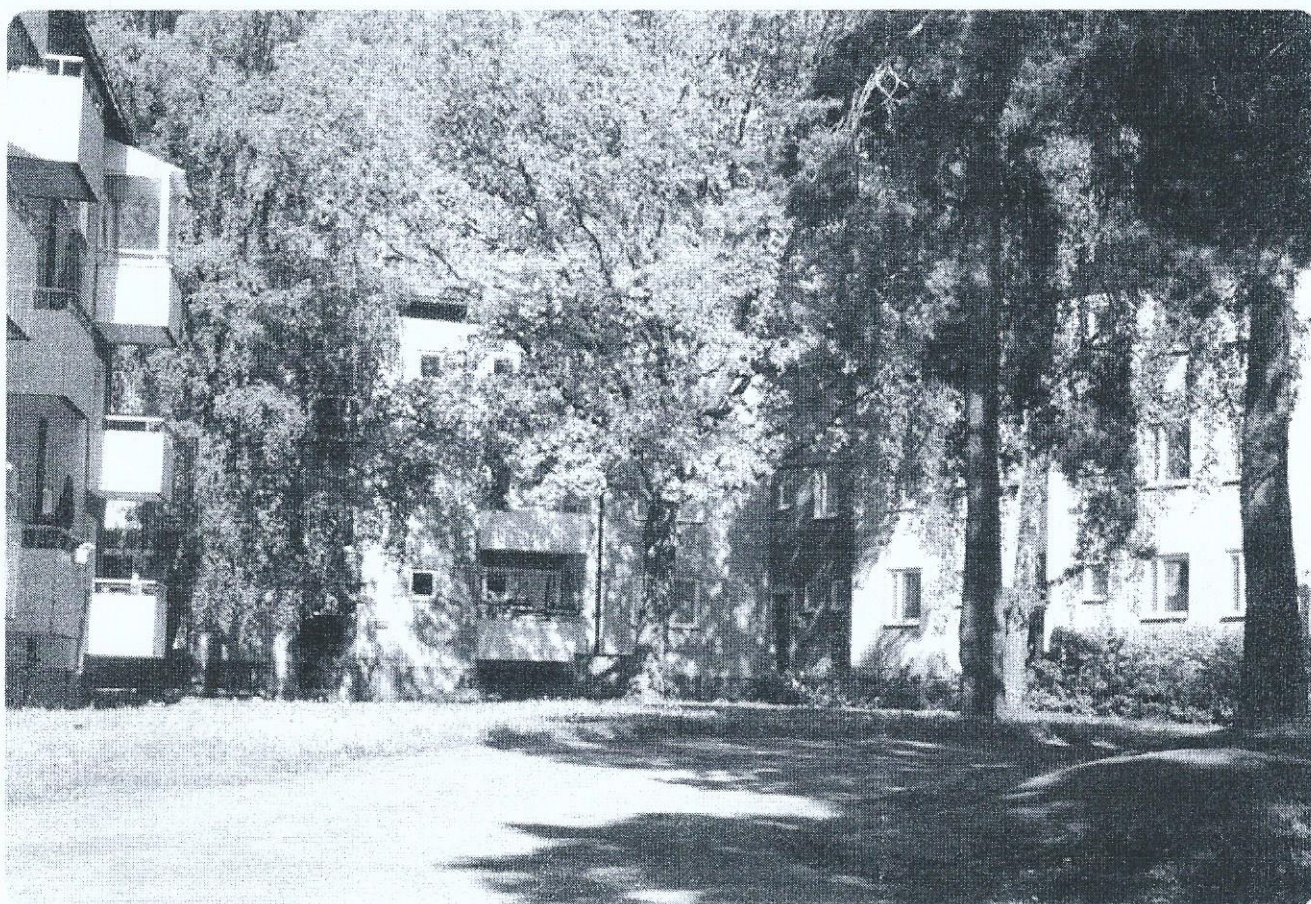

Årsredovisning

BRF DOKTORN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769608-6748

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF DOKTORN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor
om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Solfjädern 1. På fastigheten har uppförts sju flerbostadshus med en sammanlagd area på 11 453 kvm, varav 10 690 kvm är bostäder. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Doktor Widerströms gata i Fruängen.

I föregående års redovisning uppgavs lägenhetsyta till 10 626 vilket var felaktigt, detta har nu rättats till.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2015-07-01 med en årlig avgäld på 460 210 kr. Föreningen har under året tecknat ett nytt tomträttsavtal som
2015-07-01-- 2016-06-30 med en årlig avgäld på 527 700 kr
2016-07-01-- 2017-06-30 med en årlig avgäld på 580 500 kr
2017-07-01-- 2025-06-30 med en årlig avgäld på 633 400 kr

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
57	76	51	8	9

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
5	40

Total bostadsarea:	10 690 m ²
Varav hyresrätter:	1 114 m ²
Total uthyrningsbar lokalarea:	877 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	348 m ²

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Årets taxeringsvärde	144 521 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	144 521 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Stockholm (Hammarby sjöstad) har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Atlas Bore (har köpt upp Blå vägen)	Städning
Canal Digital AB	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Trafikkontoret	Sophämtning
Q-park	Parkeringsövervakning
MTL	Trädgårdsskötsel
Hans Andersson Recycling	Returpapper

Efter den senaste stämman 2015-05-07 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Magnus Almén	Ordförande	Stämman
Linus Axén	Vice ordförande	Stämman
Anette Eklund	Sekreterare	Stämman
Fredrik Jonsson	Ledamot	Stämman
Karolina Genberg	Ledamot	Stämman
Nina Jördens	Ledamot	Stämman
Cecilia Walton, avgick i november	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Halina Vicente	Stämman
Jan Jolby	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ulf Swärd	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB, Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Vakant	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning

Kjell Ekström, Kerstin Lehtihet och Inger Naesss	Stämman
Kjell Ekström flyttade i november 2015	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 2% från 1 juli 2016.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 495 tkr och planerat underhåll för 5 185 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

En större renovering av balkongerna har gjorts under räkenskapsåret. 58 balkonger fick bilas bort och därefter gjutas om. På resterande balkonger har ytskikten renoverats. Total kostnad för balkongprojektet uppgår till 4 791 894 kronor.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 960 tkr för de närmaste nio åren, motsvarande 183 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 418 tkr vilket motsvarar 226 kr/kvm.

Underhållsplanen är ett verktyg som föreningen använder till att synliggöra sina underhållsbehov samt att överblicka de kommande kostnaderna både på lång och kort sikt. Underhållsplaneringen innebär att föreningen årligen inventerar fastigheten tillsammans med en leverantör som har kompetens inom området. Tjänsten omfattar bland annat en inventering och dokumentation av fastighetens underhållsbehov samt bedömning av den tekniska livslängden som sedan presenteras i en rapport till styrelsen. Nyttan med en underhållsplanering är att få ett hållbart boende över tid med minskade driftskostnader samt en förlängd ekonomisk livslängd.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	108
Gemensamma utrymmen	75
Installationer	51
Balkonger	4 842
Markytor	108

Föreningens likviditet har under året förändrats från 190% till 251%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 933 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 194 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

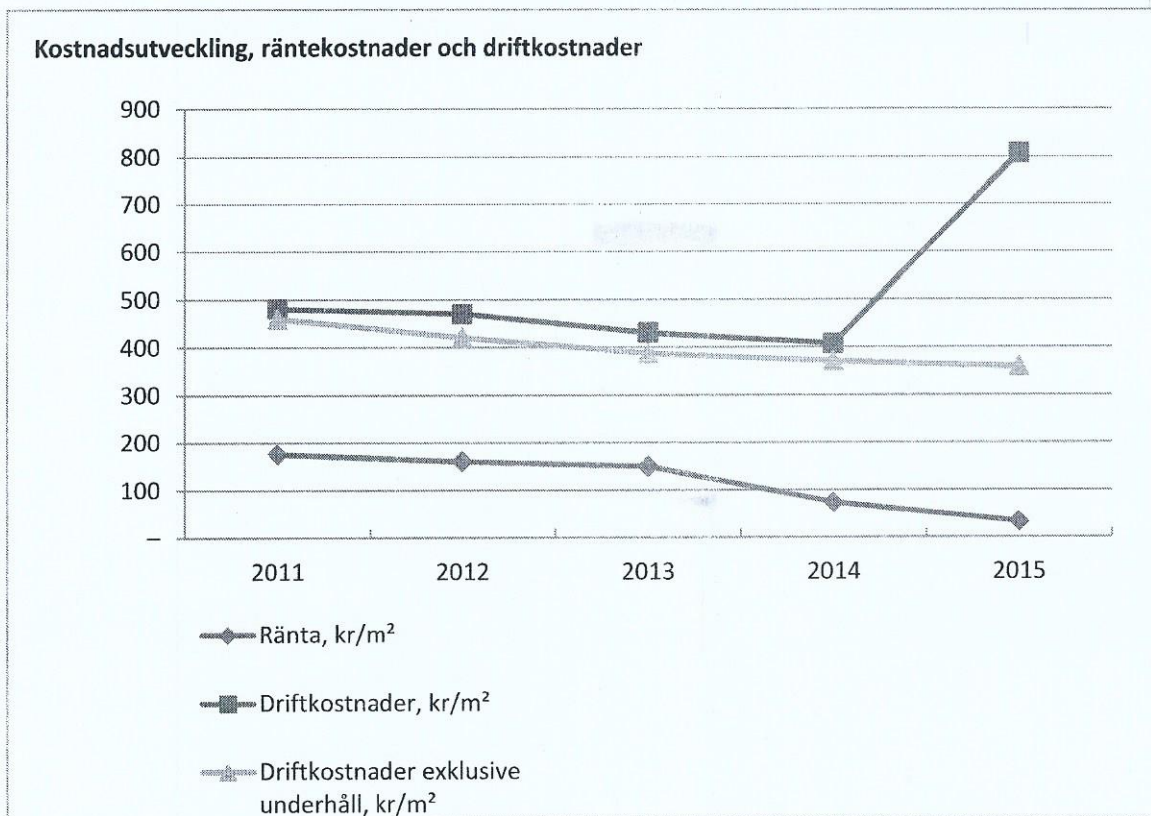
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 228 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25). Dessutom har föreningen sålt två hyresrätter, vilka upplåtits med bostadsrätt.

Av föreningens lägenheter är 182 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Styrelsen har haft 12 styrelsesammanträden. Det har hållits en ordinarie stämma 2015-05-07 samt två extra stämmor 2015-10-22 och 2015-11-26. Styrelsen har skrivit nyhetsbrev som utkommit 4 gånger under 2015.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	9 058	9 048	9 113	9 096	8 731
Resultat efter finansiella poster	- 3 126	970	1 008	812	170
Årets resultat	- 3 126	970	1 008	864	170
Resultat före avskrivningar	- 1 194	2 902	1 930	1 706	997
Avsättning till underhållsfond kr/m²	209	34	31	29	26
Balansomslutning	138 507	148 667	141 553	143 890	138 774
Soliditet	76%	70%	68%	66%	64%
Likviditet	251%	190%	218%	212%	137%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	772	756	749	735	693
Driftkostnader, kr/m²	807	408	430	470	480
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	359	371	387	421	459
Ränta, kr/m²	32	73	150	160	176
Underhållsfond, kr/m²	117	55	57	69	89
Lån, kr/m²	2 675	3 643	3 692	4 017	4 082
Skuldkvot	3,36	4,56	4,58	4,97	5,05

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	4 194
Årets resultat före fondförändring	-3 126 184
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 418 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 200 000</u>
Summa underskott	-3 339 990

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-3 339 990
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Efter extra avsättning till underhållsfonden med 500 000 kronor (enl stämmobeslut 2015) och årets avsättning och i anspråktagande enligt ovan, uppgår underhållsfonden till 1 354 557.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 057 710	9 047 579
Övriga rörelseintäkter	2	157 087	194 162
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 214 797	9 241 742
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-9 339 973	-4 713 639
Övriga externa kostnader	4	- 389 586	- 554 122
Personalkostnader	5	- 321 163	- 258 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 932 500	-1 932 500
Summa rörelsekostnader		-11 983 222	-7 458 544
Rörelseresultat		-2 768 425	1 783 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 425	33 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 375 185	- 847 621
Summa finansiella poster		- 357 760	- 813 642
Resultat efter finansiella poster		-3 126 184	969 555
Årets resultat	14	-3 126 184	969 555

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	131 669 905	133 602 405
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>131 669 905</u>	<u>133 602 405</u>
Summa anläggningstillgångar		131 669 905	133 602 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 279	1 990
Övriga fordringar	10	38 471	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	178 946	180 443
Summa kortfristiga fordringar		<u>232 696</u>	<u>182 766</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	<u>1 400 000</u>	<u>10 500 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	5 204 522	4 382 089
Summa kassa och bank		<u>5 204 522</u>	<u>4 382 089</u>
Summa omsättningstillgångar		6 837 218	15 064 855
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>138 507 123</u>	<u>148 667 260</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 571 593	103 229 193
Fond för yttre underhåll		1 354 557	636 557
Summa bundet eget kapital		<u>108 926 150</u>	<u>103 865 750</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 213 806	- 465 362
Årets resultat		-3 126 184	969 556
Summa fritt eget kapital		<u>-3 339 990</u>	<u>504 194</u>
Summa eget kapital		105 586 160	104 369 944
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	30 192 375	36 388 250
Summa långfristiga skulder		<u>30 192 375</u>	<u>36 388 250</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	754 500	5 754 500
Leverantörsskulder		365 485	256 365
Skatteskulder		295 452	555 820
Övriga skulder		–	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 313 151	1 342 206
Summa kortfristiga skulder		<u>2 728 588</u>	<u>7 909 066</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>138 507 123</u>	<u>148 667 260</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		65 100 000	65 100 000
Summa ställda säkerheter		<u>65 100 000</u>	<u>65 100 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2132
Målning trapphus, armaturer mm	Linjär	20	2031
Stambyte	Linjär	50	2057
Bredband	Linjär	10	2018
Energiåtgärder	Linjär	20	2032

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	7 389 745	7 234 801
Hyror, bostäder	1 235 588	1 432 660
Hyror, lokaler	257 738	259 060
Hyror, garage	210 684	223 802
Hyror, övriga	5 004	5 971
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 21 649	- 74 443
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 14 408	- 33 458
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-	- 815
Rabatter	- 4 992	-
	<u>9 057 710</u>	<u>9 047 579</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	8 331	9 784
Kabel-tv-avgifter	122 377	148 409
Övriga avgifter	6 456	8 136
Balkonginglasning	436	2 616
Inkassointäkter	1 620	3 375
Övriga rörelseintäkter	17 867	21 842
	<u>157 087</u>	<u>194 162</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	494 626	360 833
Underhåll	5 185 403	426 977
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	276 439	307 538
Tomträttsavgäld	492 796	460 204
Vägavgifter, arrende	3 744	3 765
Försäkringspremier	72 344	88 380
Kabel- och digital-TV	126 901	190 896
Fastighetsskötsel	135 429	128 481
Trädgårdsskötsel	194 134	321 621
Städning gemensamma utrymmen	216 280	221 848
Obligatoriska besiktningar	-	44 925
Snö- och halkbekämpning	72 344	39 877
Förbrukningsmateriel	10 772	9 170
Vattenavgifter *)	181 972	219 795
El	201 232	199 848
Uppvärmning	1 555 624	1 562 860
Sophantering och återvinning	119 935	126 620
	<u>9 339 973</u>	<u>4 713 639</u>

*) Den lägre kostnaden beror dels på lägre förbrukning, dels på att en kreditering avseende 2014 inkommit 2015.

Not 4 Övriga externa kostnader

Förhandlingsersättning	2 641	3 336
Arvode för ekonomisk förvaltning	322 115	302 895
Annonsering	–	110 400
IT-kostnader	–	846
Inkassokostnader	3 919	16 354
Arvode, yrkesrevisorer	28 924	28 625
Övriga förvaltningskostnader	26 584	47 355
Telefon och porto	522	366
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1 830
Konsultarvoden (2015: radonmätning)	2 350	39 756
Bankkostnader	2 530	2 360
	<u>389 586</u>	<u>554 122</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	222 599	170 000
Arvode till valberedningen	5 000	6 500
Arvode vicevärd	33 000	38 500
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	<u>262 099</u>	<u>216 500</u>
Sociala kostnader	59 064	41 783
	<u>321 163</u>	<u>258 283</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	859 284	859 284
Stambyte	616 494	616 494
Energiåtgärder	213 839	213 839
Trapphusrenovering	187 472	187 472
Bredbandsinstallationer	55 411	55 411
	<u>1 932 500</u>	<u>1 932 500</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	4 991
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	17 071	29 160
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	198	1 369
Övriga ränteintäkter	156	- 1 541
	<u>17 425</u>	<u>33 979</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	375 185	844 449
Övriga räntekostnader	–	3 172
	<u>375 185</u>	<u>847 621</u>

Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	104 225 160	104 225 160
Stambyte	28 482 810	28 482 810
Bredbandsinstallation	583 750	583 750
Trapphusreovering	3 731 008	3 731 008
Mäklararvoden	227 500	227 500
Energiåtgärder	4 276 789	4 276 789
Summa anskaffningsvärden	141 527 017	141 527 017

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 916 168	-3 056 884
Stambyte	-2 475 501	-1 859 007
Bredbandsinstallation	-362 375	-306 964
Trapphusreovering	-742 890	-555 418
Energiåtgärder	-427 678	-213 839
	-7 924 612	-5 992 112

Årets avskrivning byggnader	-859 284	-859 284
Årets avskrivning stambyte	-616 494	-616 494
Årets avskrivning bredband	-55 411	-55 411
Årets avskrivning trapphus	-187 472	-187 472
Årets avskrivning energiåtgärder	-213 839	-213 839
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 857 112	-7 924 612

Restvärde enligt plan vid årets slut	131 669 905	133 602 405
Taxeringsvärden		
bostäder	141 000 000	141 000 000
lokaler	3 521 000	3 521 000
Totalt taxeringsvärde	144 521 000	144 521 000
varav byggnader	90 209 000	90 209 000

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	38 471	333
	38 471	333

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	194	7 146
Förutbetalda försäkringspremier	16 591	22 572
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 236	35 674
Förutbetald tomträttsavgäld	131 925	115 051
	178 946	180 443

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 400 000	3 500 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	1 400 000	0,20	2016-01-07		
Andra kortfristiga placeringar					–	7 000 000
					1 400 000	10 500 000

Not 13 Kassa och bank

Handkassa		2 563	1 409
Bankmedel		3 505 758	2 551 234
Förvaltningskonto i Swedbank		1 696 201	1 829 446
		5 204 522	4 382 089

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		27 378 913	75 850 280	636 557	- 465 362	969 556
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut				500 000	- 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				–	969 556	- 969 556
Reservering underhållsfond				2 418 000	-2 418 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 200 000	2 200 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		3 573 566	768 834			
Årets resultat						-3 126 184
Vid årets slut		30 952 479	76 619 114	1 354 557	- 213 806	-3 126 184

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		30 946 875	42 142 750
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 754 500	-5 754 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		30 192 375	36 388 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,65%	2016-04-18	4 858 500	84 500	4 101 750
NORDEA HYPOTEK AB	0,65%	2016-04-18	8 370 000	90 000	8 235 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,20%	2020-03-18	28 914 250	10 101 375	18 610 125
			42 142 750	10 275 875	30 946 875

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 754 500 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 018 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 27 174 375 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

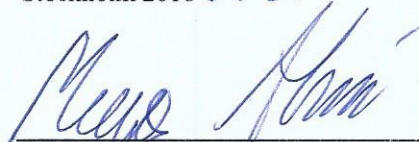
2015-12-31

2014-12-31


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	62 278	130 881
Upplupen kostnad för städning	16 018	–
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	63 848
Upplupna elkostnader	22 411	20 301
Upplupna vattenavgifter	–	5 013
Upplupna värmekostnader	162 489	180 303
Upplupna revisionsarvoden	31 850	29 600
Upplupna styrelsearvoden	296 400	233 928
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	56 849
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	12 423
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	721 705	609 061
	<u>1 313 151</u>	<u>1 342 206</u>


Stockholm 2016-04-28




Magnus Almén



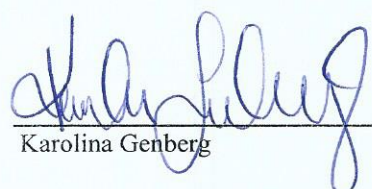
Linus Axén



Anette Eklund



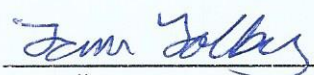
Fredrik Jonsson



Karolina Genberg




Nina Jördens




Jan Jolby
(ersätter Cecilia Walton som flyttat)

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 april 2016

KPMG AB



Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



Ulf Swärd
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Doktorn, org. nr 769608-6748

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Doktorn för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Doktors finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Doktorn för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 28 april 2016

KPMG AB



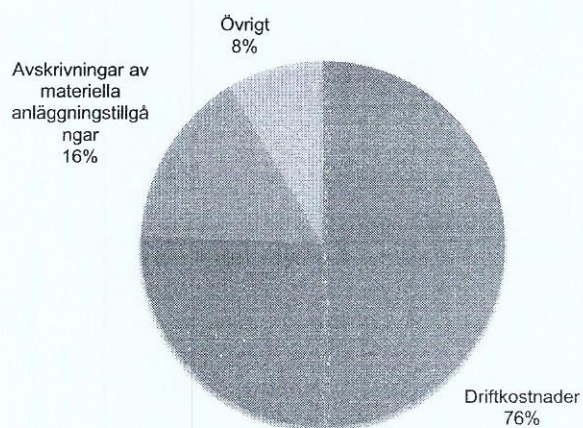
Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



Ulf Swärd
Föreningsrevisor

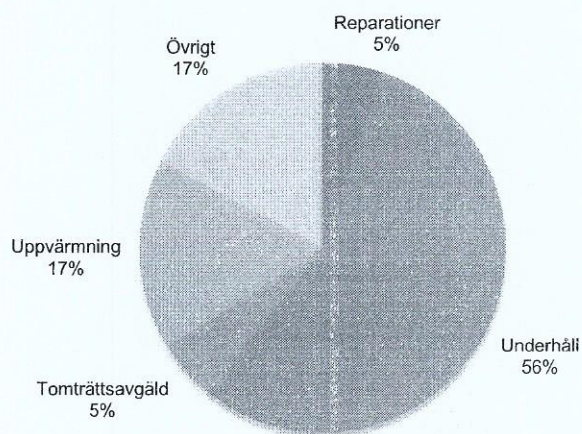
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	9 339 973	4 713 639
Övriga externa kostnader	389 586	554 122
Personalkostnader	321 163	258 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 932 500	1 932 500
Finansiella poster	357 760	813 642
Summa kostnader	12 340 982	8 272 186



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	494 626	360 833
Underhåll	5 185 403	426 977
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	276 439	307 538
Tomträttsavgäld	492 796	460 204
Vägavgifter, arrende	3 744	3 765
Försäkringspremier	72 344	88 380
Kabel- och digital-TV	126 901	190 896
Fastighetsskötsel	135 429	128 481
Trädgårdsskötsel	194 134	321 621
Städning gemensamma utrymmen	216 280	221 848
Obligatoriska besiktningar	0	44 925
Snö- och halkbekämpning	72 344	39 877
Förbrukningsmateriel	10 772	9 170
Vattenavgifter *)	181 972	219 795
El	201 232	199 848
Uppvärmning	1 555 624	1 562 860
Sophantering och återvinning	119 935	126 620
Summa driftkostnader	9 339 973	4 713 639



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	10690	10690
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	46	34
Underhåll	485	40
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26	29
Tomträttsavgäld	46	43
Vägavgifter, arrende	0	0
Försäkringspremier	7	8
Kabel- och digital-TV	12	18
Fastighetsskötsel	13	12
Trädgårdsskötsel	18	30
Städning gemensamma utrymmen	20	21
Obligatoriska besiktningar	0	4
Snö- och halkbekämpning	7	4
Förbrukningsmateriel	1	1
Vattenavgifter *)	17	21
El	19	19
Uppvärmning	146	146
Sophantering och återvinning	11	12
Summa driftkostnader	874	441

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF DOKTORN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF DOKTORN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se