
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Doktorn
Org nr: 769608-6748



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Doktorn får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 223% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 112 tkr; exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 016 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 95 m², vilket motsvarar 0,96 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Solfjäders 1.

På fastigheten har uppförts sju byggnader med sammanlagd area på 11 453 kvm, varav 10 812 kvm är bostäder. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Doktor Widerströms gata i Fruängen.

Bostäder hyresrätt	503 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 309 m ²
Total bostadsarea	10 812 m ²
Total lokalarea (varav garage 548 m ²)	985 m ²

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
60	77	51	8	9		205

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	Garage	MC-garage
5	10	39	3

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Tomträtt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Föreningen har ett tomträttsavtal som löper:

2017-07-01-2025-06-30 med årlig avgäld på 633 400 kr.

Föreningen har ingått bl a följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Atlas Bore
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Sophantering	Stockholm Vatten AB
Trädgårdsskötsel	Jain Trädgård AB
Returpapper	Veolia Recycling Solutions

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 685 tkr och planerat underhåll för 960 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2019 och visar på ett underhållsbehov på 17 503 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 750 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 024 tkr.

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 bl a en inventering och dokumentation av fastighetens underhållsbehov samt bedömning av den tekniska livslängden som presenteras i en rapport till styrelsen.

Nyttan med underhållsplaneringen är att få ett hållbart boende över tid med minskade driftskostnader samt en förlängd ekonomisk livslängd.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga	56 250
Rengöring av ventilationskanaler	472 288
Asfaltering och breddning av gång/cykelväg	431 048
Summa	959 586

Dessutom har utförts:

Byte av liggande stammar, se Not 8

Installation av nya takfläktar, se Not 9

RS

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Almén	Ordförande	2023
Fredrik Magnusson	Sekreterare	2022
Javier Hornos Vicente	Ledamot	2022
Ulrika Westergren	Ledamot	2022
Gudrun Bohlin	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Romare	Suppleant	2022
Mikael Nilsson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Patrik Sandberg	Auktoriserad revisor	2022
Ulf Swärd	Föreningsrevisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Lehtihet	2022
Robert Widén	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 257 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 255 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2016 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

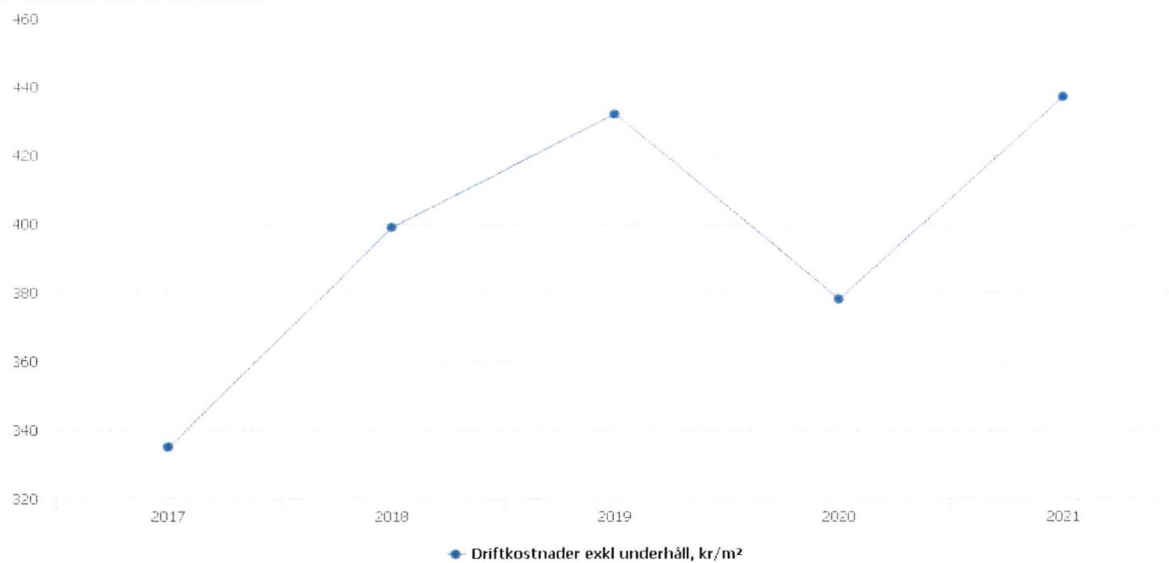
Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 800 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.) Föreningen har sålt en hyresrätt.

Av föreningens lägheter upplåts 196 med bostadsrätt och 9 med hyresrätt.

PS

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 104	9 097	9 141	9 206	9 126
Årets resultat	-1 096	-78	492	380	1 023
Soliditet %	98	99	87	82	79
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	470	378	432	399	335

Föreningen har inga lån.

RS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt		
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	82 112 832	49 901 751	2 257 739	-1 370 394	-78 314
Disposition enl. årsstämmobeslut				-78 314	78 314
Reservering underhållsfond			1 024 000	-1 024 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-959 586	959 586	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	434 249	2 502 644			
Årets resultat					-1 095 975
Vid årets slut	82 547 081	52 404 395	2 322 153	-1 513 122	-1 095 975

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 448 708
Årets resultat	-1 095 975
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 024 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	959 586
Summa	-2 609 097

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 609 097

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

PS

Resultaträkning

Belopp i kr	2021-01-01		2020-01-01	
	2021-12-31		2020-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	9 104 305	9 096 757	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 967	208 872	
Summa rörelseintäkter		9 315 272	9 305 629	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-6 249 576	-5 374 884	
Övriga externa kostnader	Not 5	-697 113	-664 551	
Personalkostnader	Not 6	-364 800	-358 010	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 111 548	-2 946 467	
Summa rörelsekostnader		-10 423 037	-9 343 911	
Rörelseresultat		-1 107 765	-38 282	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 790	11 680	
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-51 712	
Summa finansiella poster		11 790	-40 032	
Resultat efter finansiella poster		-1 095 975	-78 314	
Årets resultat		- 1 095 975	-78 314	PS

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	127 047 059	128 821 318
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	3 154 200	788 147
Pågående arbete, fläktar		0	322 969
Summa materiella anläggningstillgångar		130 201 259	129 932 435
Summa anläggningstillgångar		130 201 259	130 485 926
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 692	1 759
Övriga fordringar (skattekonto och momsfordran)		67 437	63 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	385 646	338 760
Summa kortfristiga fordringar		459 775	404 018
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	6 541 062	3 832 993
Summa kassa och bank		6 541 062	3 832 993
Summa omsättningstillgångar		7 000 836	4 237 011
Summa tillgångar		136 259 000	134 722 937

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	134 951 476	132 014 583
Fond för yttre underhåll	2 322 153	2 257 739
Summa bundet eget kapital	137 273 629	134 272 322
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 513 122	-1 370 394
Årets resultat	-1 095 975	-78 314
Summa fritt eget kapital	-2 609 097	-1 448 708
Summa eget kapital	134 664 532	132 823 614
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	495 424	392 258
Skatteskulder	28 957	24 281
Övriga skulder	-905	1 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 014 088	1 481 038
Not 12		
Summa kortfristiga skulder	2 537 564	1 899 322
Summa eget kapital och skulder	136 259 000	134 722 937

RS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 095 975	-78 314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 111 548	2 946 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 015 573	2 868 153
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-55 757	-123 070
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	638 241	-680 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 598 057	2 064 732
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer	-1 864 539	-322 969
Investeringar i byggnader	-962 343	0
Investeringar i inventarier	0	-505 502
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 2 826 882	-828 474
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-16 988 125
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 936 893	7 816 467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 936 893	-9 171 658
Årets kassaflöde	2 708 069	-7 935 399
Likvidamedel vid årets början	3 832 993	11 768 392
Likvidamedel vid årets slut	6 541 062	3 832 993

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnad	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Stomkompletteringar	Linjär	50
Stammar	Linjär	50
Värme (energi)	Linjär	20
Fasader	Linjär	50
Tak	Linjär	25
Fönster	Linjär	50
Restpost	Linjär	38

Installationer och Inventarier	Avskrivningsprincip	Antal år
Lyktstolpar	Linjär	10
Ventilationsanläggning	Linjär	10
Larmanläggning ventilation	Linjär	5
Tvättstugeutrustning	Linjär	5
Takfläktar	Linjär	15

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 129 953	8 068 868
Hyror, bostäder	588 792	671 450
Hyror, lokaler	149 494	166 815
Hyror, garage	241 928	237 360
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder (i samband med försäljning hyresrätt)	-13 494	-55 368
Bränsleavgifter, bostäder	7 632	7 632
Summa nettoomsättning	9 104 305	9 096 757

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 047	120 047
Tillvalsavgifter	5 190	7 044
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	54 884	42 625
Inkasso	0	3 960
Övriga rörelseintäkter (bl a 2 a hand och övernattningslägenhet)	30 846	35 196
Summa övriga rörelseintäkter	210 967	208 872

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-959 586	-823 429
Reparationer	-684 538	-470 978
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-340 565	-334 415
Tomträttsavgäld	-633 400	-633 400
Arrendeavgifter	-4 035	-4 024
Försäkringspremier	-108 606	-96 721
Kabel- och digital-TV	-173 795	-202 167
Systematiskt brandskyddsarbete	-118 433	0
Serviceavtal	-32 351	-29 503
Obligatoriska besiktningar	0	-17 035
Bevakningskostnader	0	-7 831
Snö- och halkbekämpning	-80 872	-16 790
Förbrukningsinventarier	-44 112	-14 534
Vatten	-295 341	-332 970
Fastighetsel	-321 343	-204 513
Uppvärmning	-1 801 287	-1 617 784
Sophantering och återvinning	-182 050	-129 253
Inre och yttre skötsel	-469 260	-439 538
Summa driftskostnader	-6 249 576	-5 374 884

PS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-526 371	-525 708
Arvode, yrkesrevisorer	-30 903	-24 956
Övriga förvaltningskostnader	-42 145	-35 979
Kreditupplysningar	-1 131	-5 845
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-53 306	-53 583
Medlems- och föreningsavgifter	-12 027	-10 120
Konsultarvoden	-30 000	-7 160
Övriga externa kostnader	-1 230	-1 200
Summa övriga externa kostnader	-697 113	-664 551

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-234 000	-231 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 500	-53 500
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-76 300	-73 510
Summa personalkostnader	-364 800	-358 010

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 717 355	-2 717 355
Avskrivning Maskiner och inventarier	-170 287	-170 287
Avskrivning Installationer	-204 659	-58 825
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 092 301	-2 946 467

PS

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	151 532 193	151 532 193
Årets anskaffningar		
Liggande stammar	962 343	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	152 494 536	151 532 193
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 710 875	-19 993 520
	-22 710 875	-19 993 520
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 736 602	-2 717 243
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 447 477	-22 710 875
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 047 059	128 821 318
Varav		
Byggnader	127 047 059	128 821 318
Taxeringsvärden		
Bostäder	218 000 000	218 000 000
Lokaler	4 147 000	4 147 000
Totalt taxeringsvärde	222 147 000	222 147 000
<i>varav byggnader</i>	<i>107 659 000</i>	<i>107 659 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>114 488 000</i>	<i>114 488 000</i>

BS

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Ventilationsanläggning	443 490	443 490
Lyktstolpar	691 863	691 863
Larmanläggning ventilation	72 381	72 381
Tvättstugeutrustning	505 504	
	1 713 238	1 207 734
Årets anskaffningar		
Tvättstugeutrustning	0	505 504
Takfläktar	2 187 508	
	3 900 746	1 713 238
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Ventilationsanläggning	-88 698	-44 349
Tvättstugeutrustning	-101 101	0
Lyktstolpar	-138 372	-69 186
Larmanläggning ventilation	-43 428	-28 952
Takfläktar	0	0
	-371 599	-142 487
Årets avskrivningar		
Ventilationsanläggning	-44 349	-44 349
Tvättstugeutrustning	-101 101	-101 101
Lyktstolpar	-69 186	-69 186
Larmanläggning ventilation	-14 476	-14 476
Takfläktar	-145 834	0
	-374 946	-229 112
Akkumulerade avskrivningar		
Ventilationsanläggning	-133 047	-88 698
Tvättstugeutrustning	-202 202	-101 101
Lyktstolpar	-207 558	-138 372
Larmanläggning ventilation	-57 907	-43 428
Takfläktar	-145 834	0
	-746 546	-371 599
	3 154 200	1 341 638
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Ventilationsanläggning	310 443	354 792
Tvättstugeutrustning	303 302	404 403
Lyktstolpar	484 305	553 491
Larmanläggning ventilation	14 476	28 952
Takfläktar	2 041 674	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 726	25 427
Förutbetalt förvaltningsarvode	134 335	128 217
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 870	22 266
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	42 365	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 500
Förutbetald tomträttsavgäld	158 350	158 350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	385 646	338 760

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel, SBAB	4 622 389	1 649 905
PlusGiro	106 920	88 060
Transaktionskonto, Swedbank	1 811 753	2 095 028
Summa kassa och bank	6 541 062	3 832 993

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna driftskostnader	34 868	18 020
Upplupna elkostnader	54 707	25 394
Upplupna vattenavgifter	49 340	46 029
Upplupna värmekostnader	265 514	210 474
Upplupna kostnader för renhållning	33 207	27 872
Upplupna revisionsarvoden	29 500	27 300
Upplupna styrelsearvoden	311 800	309 815
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433 403	9 789
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	801 749	806 345
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 014 088	1 481 038

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	65 100 000	65 100 000

Not 14 Eventualförpliktelser

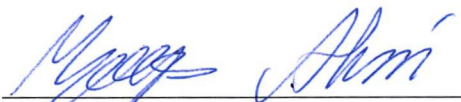
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

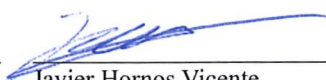
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

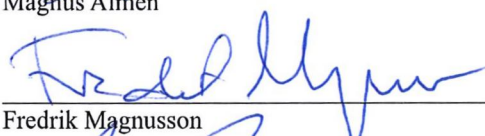
Stockholm 2022- 05-03



Magnus Almén



Javier Hornos Vicente



Fredrik Magnusson



Gudrun Bohlin



Ulrika Westergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 05-06

KPMG AB



Patrik Sandberg
Auktoriserad revisor



Ulf Swärd
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Doktorn för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Doktorn för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2022

KPMG AB

DocuSigned by:

Patrik Sandberg

4A4A330A20054E2...

Patrik Sandberg

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Ulf Swärd

2DEF97838F1345A...

Ulf Swärd

Förtroendevald revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: DA4267DE2AE64E9FA33EF0076FB8E49A	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: Revisionsberättelse Brf Doktorn 2021.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Patrik Sandberg
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	patrik.sandberg@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

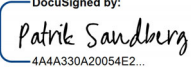
Record Tracking

Status: Original	Holder: Patrik Sandberg	Location: DocuSign
5/6/2022 2:38:51 PM	patrik.sandberg@kpmg.se	

Signer Events

Patrik Sandberg
patrik.sandberg@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

4AA4330A20054E2...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to patrik.sandberg@kpmg.se
Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 5/6/2022 2:41:12 PM
Viewed: 5/6/2022 2:42:15 PM
Signed: 5/6/2022 2:42:26 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 3a644e0c-c45f-5cbb-85f2-aaa829c3a038
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/6/2022 2:42:00 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 3a644e0c-c45f-5cbb-85f2-aaa829c3a038
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/8/2022 8:50:48 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Ulf Svård
ulf.svard@gmail.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

2DEF97838F1345A...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to ulf.svard@gmail.com
Using IP Address: 85.119.133.90

Sent: 5/6/2022 2:41:13 PM
Viewed: 5/6/2022 4:05:28 PM
Signed: 5/6/2022 4:07:56 PM

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: d77b89c0-f428-5dc2-a761-49e06d4fdda2
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/6/2022 4:04:49 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/6/2022 4:05:28 PM
ID: 4a24ec67-b68c-4252-929b-2cf1da0670f2

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
--------------------------------	------------------	------------------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
-------------------------------	---------------	------------------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	---------------	------------------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
-------------------------------------	---------------	------------------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
----------------------------------	---------------	------------------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
---------------------------	---------------	------------------

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/6/2022 2:41:13 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/6/2022 4:05:28 PM
Signing Complete	Security Checked	5/6/2022 4:07:56 PM
Completed	Security Checked	5/6/2022 4:07:56 PM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: nicolas.andersson@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.