



Brf Doktorn
Org nr 769608-6748
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

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

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
<i>Kassaflödesanalys</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Bilagor	
Nyckeltal och diagram	

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Doktorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Linda Kalén	Ordförande	Stämman
Christina Delfin	Vice ordförande	Stämman
Roger Lundin	Sekreterare	Stämman
Anette Eklund	Ledamot	Stämman
Bodil Sjöholm	Ledamot	Stämman
Nina Jördens	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Peter Strokirk		Stämman
Robert Ovemark		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Roger Lundin, Christina Delfin, Bodil Sjöholm och Anette Eklund samt suppleanterna Robert Ovemark och Peter Strokirk.

Ordinarie revisorer

Anneli Roslund	Revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Vakant		Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Kerstin Lehtihet (sammankallande)
Michael Åman
Helen Pettersson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Solfjädern 1. På fastigheten har upphörts sju flerbostadshus med en sammanlagd area på 11 857 kvm, varav 10 626 kvm är bostäder. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Doktor Widerströmsgata i Fruängen.

Handwritten initials

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
57	75	51	8	9

Därtill kommer:

Lokaler	Garage
6	40

Total bostadsarea: 10 626 kvm

Total lokalarea: 369 kvm

Årets taxeringsvärde 134 276 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 105 085 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 130 tkr och planerat underhåll för 5 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 4 oktober 2010. I besiktningen deltog 2 representanter från föreningen och 1 representant från Riksbyggen. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

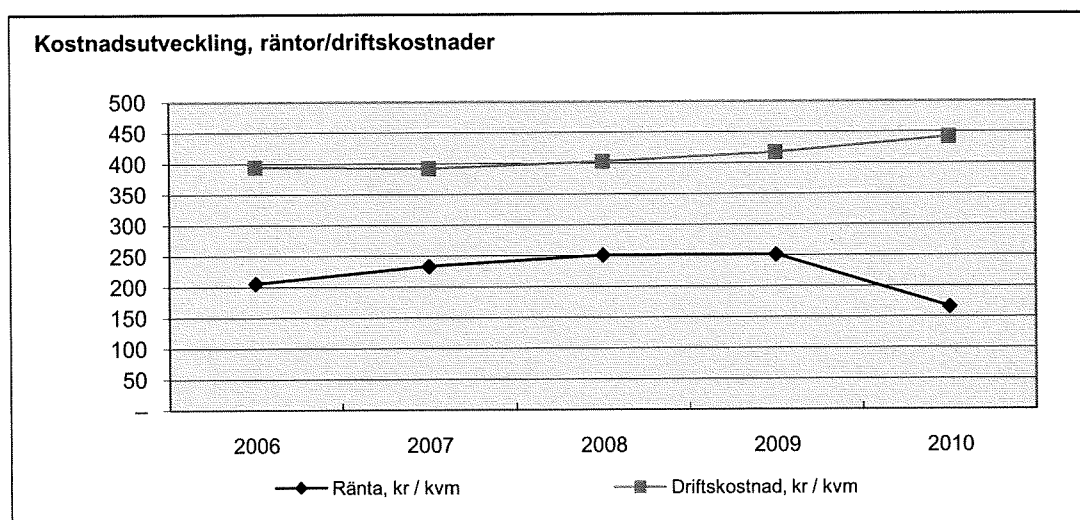
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2010. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

AR M

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	8 840	8 846	8 751	8 239	8 172
Årets resultat	- 272	- 1 815	316	- 244	86
Resultat efter fondförändringar	- 566	- 1 478	- 68	- 508	86
Balansomslutning	141 783	141 032	136 515	135 539	135 955
Soliditet %	61%	57%	56%	54%	51%
Likviditet %	273%	118%	189%	146%	263%
Driftskostnad, kr / kvm	442	417	402	392	394
Ränta, kr / kvm	166	251	251	233	205
Underhållsfond, kr / kvm	89	62	93	70	46
Lån, kr / kvm	4 719	5 211	5 247	5 421	5 921

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 4 upplåtelser och 25 överlåtelser av bostadsrätter ägt rum. Föreningen har 200 lägenheter varav 171 upplåtna med bostadsrätt och 29 lägenheter med hyresrätt.

M AR

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Finexia	Städning
Canal Digital AB	Kabeltv
Ownit	Bredband
Trafikkontoret	Sophämtning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 283 566
Årets resultat före fondförändring	-272 444
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 960
Summa över/underskott	<u>-2 850 049</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-2 850 049</u>

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

M AR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 647 892	8 681 412
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 69 147	- 96 386
Bränsleavgifter		21 543	21 989
Övriga förvaltningsintäkter	3	239 574	238 639
		<u>8 839 862</u>	<u>8 845 654</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 130 572	-1 102 900
Planerat underhåll	5	- 5 960	- 637 731
Fastighetsavgift/skatt		- 268 160	- 534 674
Driftskostnader	6	-4 855 185	-4 583 116
Övriga kostnader	7	- 102 716	- 150 120
Personalkostnader	8	- 337 970	- 299 813
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 638 724	- 666 497
		<u>-7 339 287</u>	<u>-7 974 851</u>
Rörelseresultat		1 500 575	870 803
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	20 381	29 252
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		29 234	51 025
Räntekostnader	11	-1 822 633	-2 758 658
		<u>-1 773 018</u>	<u>-2 678 381</u>
Resultat efter finansiella poster		- 272 444	-1 807 577
Inkomstskatt		0	- 7 693
Årets resultat		<u>- 272 444</u>	<u>-1 815 271</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 300 000
lanspråktagande av underhållsfond		5 960	637 731
Förändring av underhållsfond		- 294 040	337 731
Resultat efter fondförändring		- 566 484	-1 477 540

RE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	129 890 546	129 414 370
Pågående byggnation och förskott		7 500	0
		<u>129 898 046</u>	<u>129 414 370</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	<u>2 090 918</u>	<u>2 090 918</u>
Summa anläggningstillgångar		131 988 964	131 505 288
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 879	26 584
Skattefordringar		322 083	342 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>197 179</u>	<u>200 257</u>
		<u>526 141</u>	<u>569 669</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	16	8 267 761	7 956 576
Summa omsättningstillgångar		<u>9 793 902</u>	<u>9 526 245</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>141 782 866</u>	<u>141 031 533</u>

A *HR*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		71 913 529	69 900 819
Upplåtelseavgifter		16 671 664	12 784 374
Underhållsfond		978 882	684 842
		<u>89 564 075</u>	<u>83 370 035</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 283 566	- 806 026
Årets resultat		- 272 444	-1 815 271
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 300 000
Anspråktagande av underhållsfond		5 960	637 731
		<u>-2 850 049</u>	<u>-2 283 566</u>
Summa eget kapital		86 714 026	81 086 470
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	51 479 375	51 884 875
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		405 500	5 405 500
Leverantörsskulder		1 227 625	683 674
Skatteskulder		561 103	608 738
Övriga skulder, kortfristiga		900	110 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 394 336	1 251 927
		<u>3 589 465</u>	<u>8 060 188</u>
Summa skulder		55 068 840	59 945 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 782 866	141 031 533

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 65 100 000 65 100 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

A ^{AR}

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	- 272 444	-1 807 577
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	638 724	666 497
	366 280	-1 141 080
Årets skatt	0	- 7 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	366 280	-1 148 774
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	43 528	10 156
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	529 276	501 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten	939 085	- 637 042
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader & mark	-1 114 900	- 738 223
Investeringar i pågående byggnation	- 7 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 122 400	- 738 223
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-5 405 500	- 405 500
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	5 900 000	6 235 565
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	494 500	5 830 065
Årets kassaflöde	311 185	4 454 800
Likvida medel vid årets början	8 956 576	4 252 940
Likvida medel vid årets slut	9 267 761	8 956 576
(se Not 15 och Not 16)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

AR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

M TR

Följande avskrivningstider tillämpas
Materiella anläggningstillgångar
Byggnader
Standardförbättringar och markanläggningar
Inventarier, fastighetsinventarier

Enligt plan
7-50 år
5 år

2010-12-31 2009-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 414 324	6 185 246
Hyror, bostäder	1 774 902	2 072 521
Hyror, lokaler	268 455	234 841
Hyror, garage	187 801	186 116
Hyror, övriga	2 410	2 687
	<hr/>	<hr/>
	8 647 892	8 681 412

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 27 451	- 77 758
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 41 696	- 16 001
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 881
Rabatter	0	- 1 746
	<hr/>	<hr/>
	- 69 147	- 96 386

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	216 147	219 535
Tillvalsavgifter	9 936	9 936
Balkonginglasning	5 556	4 818
Intäkt medlemslokalen	7 935	4 350
	<hr/>	<hr/>
	239 574	238 639

Not 4 Reparationer

Bostäder	188 027	237 693
Vattenskador	167 963	594 408
Lokaler	5 838	10 038
Tvättstugor	58 093	66 275
Gemensamma utrymmen	17 174	11 197
Reparationer - Installationer	15 767	6 259
Vatten/Avlopp	138 532	47 941
Värme	78 432	36 469
Ventilation	174 475	1 649
Elinstallationer	18 306	46 564
Tele/TV/Porttelefon	0	2 975
Övriga installationer	70 012	15 731
Huskropp	27 450	13 345
Gårdar och grönanläggningar	77 674	0

M R

	2010-12-31	2009-12-31
Garage och parkeringsplatser	125	0
Vandalisering/Inbrott	92 705	12 357
	<u>1 130 572</u>	<u>1 102 900</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	5 960	11 343
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	15 000
Tvättstugor	0	127 478
Underhåll - Installationer	0	63 625
Ventilation	0	344 780
Elinstallationer	0	15 880
Gårdar och grönanläggningar	0	59 625
	<u>5 960</u>	<u>637 731</u>

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	460 210	460 210
Fastighetsförsäkring	73 657	70 075
Arvode förvaltning	442 274	438 679
Kabel-TV	212 883	213 809
IT-kostnader	12 185	1 865
Juridiska kostnader	- 7 481	33 396
Revisionsarvode, externt	29 613	27 900
Möteskostnader	10 738	800
Övriga förvaltningskostnader	36 078	21 951
Fastighetsskötsel	129 509	128 998
Trädgårdsskötsel	188 168	187 359
Städ	261 448	242 966
Obligatoriska besiktningar	3 850	2 188
Snöröjning	244 359	106 631
Förbrukningsmateriel	4 710	18 018
Fordons- och maskinkostnader	300	460
Vatten	216 622	204 408
El	279 348	254 984
Uppvärmning	1 977 803	1 888 353
Sophantering	278 912	280 066
	<u>4 855 185</u>	<u>4 583 116</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	0	1 500
Kreditupplysningar	4 500	2 750
Kontorsmateriel	10 735	12 492
Telefon och porto	4 143	5 783
Konstaterade förluster hyror/avgifter	- 950	89 648
Befarade förluster hyror/avgifter	0	- 94 876

M RE

	2010-12-31	2009-12-31
Medlems- och föreningsavgifter	3 795	0
Konsultarvoden	29 913	130 644
Bankkostnader	480	2 180
Övriga externa kostnader	50 100	0
	<hr/>	<hr/>
	102 716	150 120

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	212 000	208 446
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 400	5 400
Arvode vicevärd	36 000	12 000
Föreningsvald revisor	3 800	3 800
Utbildning, förtroendevalda	8 500	0
Summa	<hr/>	<hr/>
	265 700	229 646
Sociala kostnader	72 270	70 167
	<hr/>	<hr/>
	337 970	299 813

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	583 313	575 643
Maskiner och inventarier	0	5 804
Installationer	55 411	85 050
	<hr/>	<hr/>
	638 724	666 497

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	0	20
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 441	1 421
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	3 021	24 170
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	4 308	1 973
Övriga ränteintäkter	11 611	1 668
	<hr/>	<hr/>
	20 381	29 252

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	981 071	1 824 924
Övriga räntekostnader, swapar	841 562	933 734
	<hr/>	<hr/>
	1 822 633	2 758 658

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	103 268 760	103 047 260
Anslutningsavgifter	425 250	248 840
Standardförbättringar	28 482 810	28 142 497
	<hr/>	<hr/>
	132 176 820	131 438 597

	2010-12-31	2009-12-31
Årets anskaffningar		
Mäklararvode och vindisolering	956 400	221 500
Bredbandsinstallation	158 500	425 250
Standardförbättringar	0	91 473
	<u>1 114 900</u>	<u>738 223</u>
Summa anskaffningsvärden	133 291 720	132 176 820
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 175 638	-1 600 000
Bredbandsinstallation	- 85 050	- 85 050
Standardförbättringar	- 501 762	- 501 762
	<u>-2 762 450</u>	<u>-2 186 812</u>
Årets avskrivningar byggnader	- 320 000	- 320 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 318 724	- 255 638
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 401 174	-2 762 450
Restvärde enligt plan vid årets slut	129 890 546	129 414 370
Varav		
Byggnader	101 466 209	101 348 760
Anslutningsavgifter	443 289	340 200
Standardförbättringar	27 981 048	27 725 410
Taxeringsvärden		
bostäder	133 000 000	102 000 000
lokaler	1 276 000	3 085 000
Totalt taxeringsvärde	<u>134 276 000</u>	<u>105 085 000</u>
varav byggnader	80 612 000	64 991 000
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav		
Värdepappersfonder hos Nordea, Likviditetsinvest	2 090 918	2 090 918
	<u>2 090 918</u>	<u>2 090 918</u>
<small>Antal andelar: 15 649, 0299 Marknadsvärde: 2 294 083 kr</small>		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 680	53 780
Förutbetald tomträttsavgäld	115 052	115 052
Övriga förutbetalda kostnader	7 679	941

M AR

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 111	89
Upplupna räntebidrag	0	12 711
Fastighetsförsäkring	18 657	17 685
	<u>197 179</u>	<u>200 257</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 000 000	1 000 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
90 dagar	1 000 000	1,00 2011-01-15

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel Nordea	6 192 991	6 335 078
Avräkning med Swedbank	2 074 770	1 621 497
	<u>8 267 761</u>	<u>7 956 576</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	
			Resultat	
Vid årets början	69 900 819	12 784 374	684 842	-2 283 566
Sålda lägenheter under året	2 012 710	3 887 290		
Disposition enl årsstämmbeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				- 294 040
Avsättning till underhållsfond			300 000	
Uttag ur underhållsfond			- 5 960	
Årets resultat				- 272 444
Vid årets slut	71 913 529	16 671 664	978 882	-2 850 049

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	51 884 875	57 290 375
Avgår nästa års amortering	- 405 500	-5 405 500
Skuld vid årets slut	51 479 375	51 884 875

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOT	2,12 Rörlig	8 450 000			8 450 000
NORDEA HYPOT	2,13 Rörlig	39 840 375		5 405 500	34 434 875
NORDEA HYPOT	3,10 2012-11-21	9 000 000			9 000 000
		<u>57 290 375</u>		<u>5 405 500</u>	<u>51 884 875</u>

Lånen är säkrade med:

Ränteswap om 16 miljoner med räntan 4,43% t.om. 2016-12-30.

Handwritten signature

2010-12-31 2009-12-31


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och sociala avgifter	80 812	70 192
Upplupna räntekostnader	43 561	43 223
Upplupna elkostnader	30 947	25 790
Upplupna värmekostnader	262 520	225 000
Upplupna kostnader för renhållning	8 130	10 000
Upplupna revisionsarvoden	30 263	33 200
Upplupna styrelsearvoden	231 095	214 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	47 631
Förutbetalda hyror och avgifter	707 009	582 891
	<hr/>	<hr/>
	1 394 336	1 251 927

Fruängen 2011-04-17

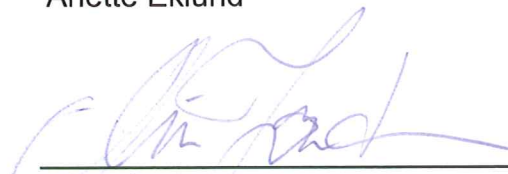

Linda Kalén


Christina Delfin



Roger Lundin



Anette Eklund


Bodil Sjöholm


Nina Jördens

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011-04-19


KPMG - Per Engzell
Auktoriserad revisor


Anneli Roslund
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Doktorn

Org nr 769608-6748

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Doktorn för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 april 2011

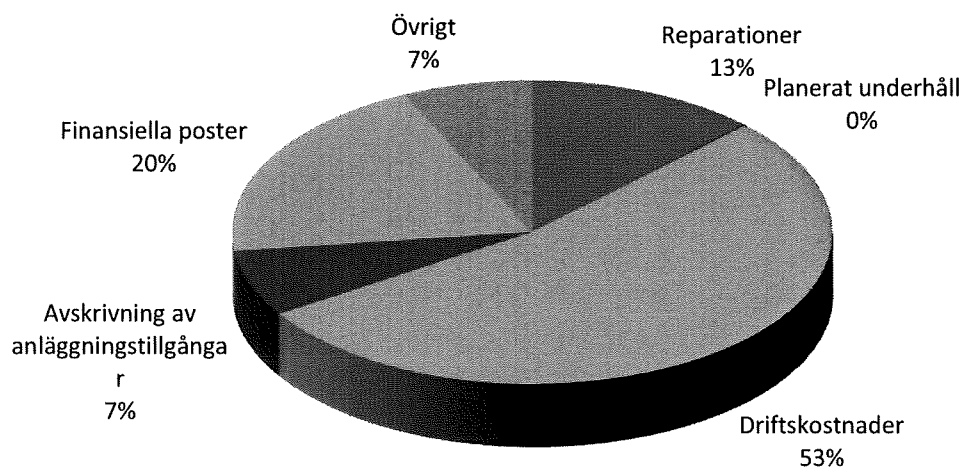
KPMG AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

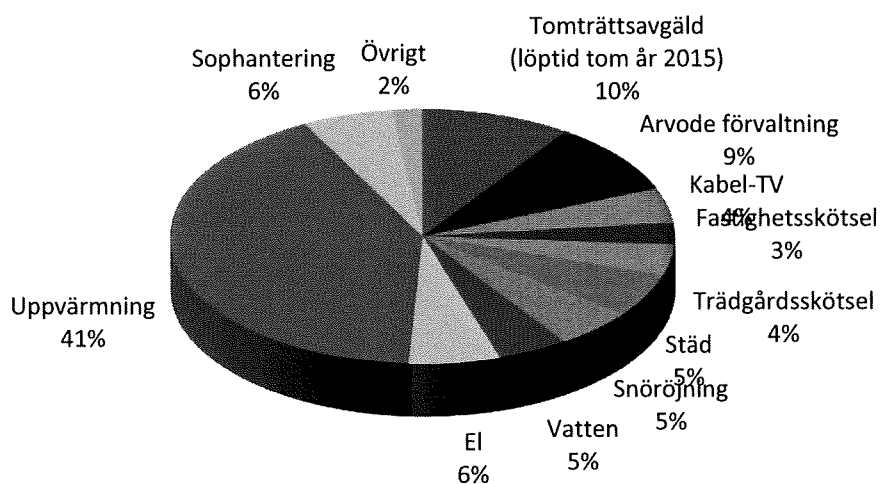
Anneli Roslund
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	1 130 572	1 102 900
Planerat underhåll	5 960	637 731
Fastighetsavgift/skatt	268 160	534 674
Driftskostnader	4 855 185	4 583 116
Övriga kostnader	102 716	150 120
Personalkostnader	337 970	299 813
Avskrivning av anläggningstillgångar	638 724	666 497
Finansiella poster	1 822 633	2 758 658
Inkomstskatt	0	7 693
Summa kostnader	9 161 920	10 741 202



Driftskostnadsfördelning	2010	2009
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2015)	460 210	460 210
Fastighetsförsäkring	73 657	70 075
Arvode förvaltning	442 274	438 679
Kabel-TV	212 883	213 809
IT-kostnader	12 185	1 865
Juridiska kostnader	- 7 481	33 396
Revisionsarvode, externt	29 613	27 900
Möteskostnader	10 738	800
Övriga förvaltningskostnader	36 078	21 951
Fastighetsskötsel	129 509	128 998
Trädgårdsskötsel	188 168	187 359
Städ	261 448	242 966
Obligatoriska besiktningar	3 850	2 188
Snöröjning	244 359	106 631
Förbrukningsmateriel	4 710	18 018
Fordons- och maskinkostnader	300	460
Vatten	216 622	204 408
El	279 348	254 984
Uppvärmning	1 977 803	1 888 353
Sophantering	278 912	280 066
Summa driftskostnader	4 855 185	4 583 116



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2010	2009
BOA (kvm):	10626	10626
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	43	43
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	42	41
Kabel-TV	20	20
IT-kostnader	1	0
Juridiska kostnader	-1	3
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	3	2
Fastighetsskötsel	12	12
Trädgårdsskötsel	18	18
Städ	25	23
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snöröjning	23	10
Förbrukningsmateriel	0	2
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	20	19
El	26	24
Uppvärmning	186	178
Sophantering	26	26
Summa driftskostnader	457	431

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 finansieras (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 av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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 motsvaras 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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.



Årsredovisningen är upprättad av
Brf Doktorn styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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