



**Brf Doktorn**  
**Org nr 769608-6748**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 2011**

*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.

Dagordning vid föreningsstämma enligt stadgarnas § 39.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37 §
- 19) Stämmans avslutande

## Innehåll

---

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

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*

## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Brf Doktorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Linda Kalén	Ordförande	Stämman
Anette Eklund	Vice ordförande	Stämman
Nina Jördens	Sekreterare	Stämman
Ted Lindahl	Ledamot	Stämman
Roger Lundin	Ledamot	Stämman
Sanela Kandzic	Avgått 2011-11-02	
Patrik Fröberg	Avgått: 2011-10-31	

#### Styrelsesuppleanter

Bodil Sjöholm	Stämman
Christina Delfin	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Linda Kalén, Roger Lundin och Nina Jördens samt suppleanterna Bodil Sjöholm och Christina Delfin.

#### Ordinarie revisorer

Anneli Roslund	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Vakant	Föreningsvald revisor	Stämman
--------	-----------------------	---------

#### Valberedning

Kerstin Lehtihet (sammankallande)	
Michael Ågren	Stämman
Helene Pettersson	Stämman

### 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.

**Brf Doktorn**

769608-6748

**Lägenhetsfördelning:**

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

**Dessutom tillkommer:**

Lokaler	Garage
6	40

Total bostadsarea: 10 627 kvm  
Total lokalarea: 369 kvm

Årets taxeringsvärde 134 276 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 134 276 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

**Förvaltning/organisationsanslutning**

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

**Underhåll och miljö**Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 895 tkr och planerat underhåll för 244 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 6 oktober 2011. I besiktningen deltog 4 representanter från föreningen och 1 representant från Riksbyggen. Besiktningen omfattar fastighetens yttre och allmänna utrymmen, ej tak.

**Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**Allmänt

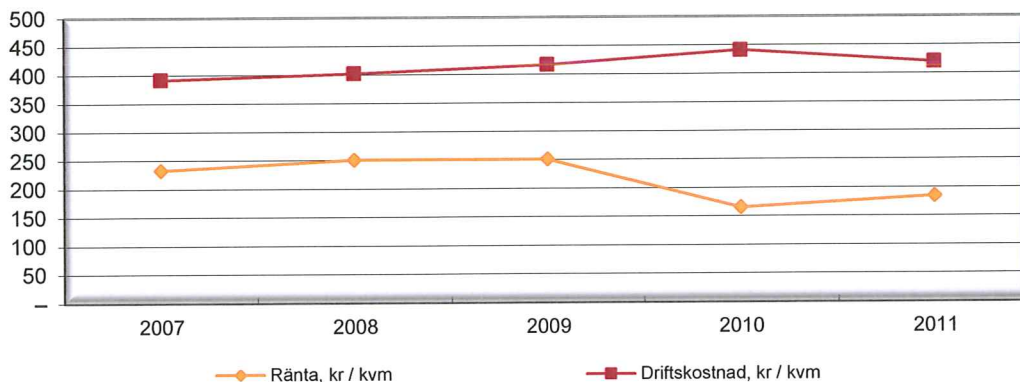
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 maj 2011. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	9 349	8 840	8 846	8 751	8 239
Årets resultat	170	- 272	- 1 815	316	- 244
Resultat efter fondförändringar	114	- 566	- 1 478	- 68	- 508
Balansomslutning	138 774	141 783	141 032	136 515	135 539
Soliditet %	64%	61%	57%	56%	54%
Likviditet %	137%	273%	118%	189%	146%
Driftskostnad, kr / kvm	421	442	417	402	392
Ränta, kr / kvm	185	166	251	251	233
Underhållsfond, kr / kvm	94	89	62	93	70
Lån, kr / kvm	4 294	4 719	5 211	5 247	5 421

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

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har 3 upplåtelse och 29 överlåtelse av bostadsrätter ägt rum. Föreningen har 200 lägenheter varav 174 upplåtna med bostadsrätt och 26 lägenheter med hyresrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 850 049
Årets resultat före fondförändring	169 679
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>243 897</u>
Summa underskott	-2 736 473

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-2 736 473

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	8 807 318	8 647 892
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 75 820	- 69 147
Bränsleavgifter		11 080	21 543
Övriga intäkter	3	606 826	239 574
		<u>9 349 404</u>	<u>8 839 862</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 894 948	-1 130 572
Planerat underhåll	5	- 243 897	- 5 960
Fastighetsavgift/skatt		- 273 159	- 268 160
Driftskostnader	6	-4 624 001	-4 855 185
Övriga kostnader	7	- 101 401	- 102 716
Personalkostnader	8	- 276 921	- 337 970
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 827 277	- 638 724
		<u>-7 241 605</u>	<u>-7 339 287</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 107 799</b>	<b>1 500 575</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	93 128	20 381
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	29 234
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 031 248	-1 822 633
		<u>-1 938 120</u>	<u>-1 773 018</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>169 679</b>	<b>- 272 444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>169 679</u></b>	<b><u>- 272 444</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 300 000
lansspråktagande av underhållsfond		243 897	5 960
Förändring av underhållsfond		<u>- 56 103</u>	<u>- 294 040</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>113 576</b>	<b>- 566 484</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	132 517 682	129 890 546
Pågående byggnation och förskott		7 500	7 500
		<u>132 525 182</u>	<u>129 898 046</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	<u>2 090 918</u>	<u>2 090 918</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>134 616 100</b>	<b>131 988 964</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 995	6 879
Skattekonto		296 480	322 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>194 165</u>	<u>197 179</u>
		498 640	526 141
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		0	1 000 000
		<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel		2 758 471	6 192 991
Avräkning med Swedbank		901 069	2 074 770
		<u>3 659 540</u>	<u>8 267 761</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 158 180</b>	<b>9 793 902</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 774 280</b>	<b>141 782 866</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		72 573 730	71 913 529
Upplåtelseavgifter		18 411 463	16 671 664
Underhållsfond		1 034 985	978 882
		<u>92 020 178</u>	<u>89 564 075</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 850 049	-2 283 566
Årets resultat		169 679	- 272 444
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	- 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		243 897	5 960
		<u>-2 736 473</u>	<u>-2 850 049</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 283 705</b>	<b>86 714 026</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	46 463 125	51 479 375
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	17	754 500	405 500
Leverantörsskulder		360 899	1 227 625
Skatteskulder		538 945	561 103
Övriga kortfristiga skulder		900	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 372 206	1 394 336
		<u>3 027 450</u>	<u>3 589 465</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>49 490 575</b>	<b>55 068 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 774 280</b>	<b>141 782 866</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		65 100 000	65 100 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## 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. 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

### 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de 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.

**Brf Doktorn**

769608-6748

Följande avskrivningar tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

300 år

Standardförbättringar och markanläggningar

7-50 år

Inventarier, fastighetsinventarier

5-10 år

**2011-12-31    2010-12-31****Not 1    Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder

6 634 132    6 414 324

Hyror, bostäder

1 683 857    1 774 902

Hyror, lokaler

275 135    268 455

Hyror, garage

208 760    187 801

Hyror, övriga

5 434    2 410

---

8 807 318    8 647 892**Not 2    Hyres- och avgiftsbortfall**

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder

- 17 139    - 27 451

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler

- 42 118    - 41 696

Hyres- och avgiftsbortfall, garage

- 2 631    0

Rabatter - garagen

- 13 933    0

---

- 75 820    - 69 147**Not 3    Övriga intäkter**

Kabel-tv-avgifter

211 589    216 147

Övriga avgifter

9 711    9 936

Balkonginglasning

5 180    5 556

Rörelsens sidointäkter &amp; korrigeringar

3 512    7 935

Erhållna försäkringspengar

373 759    0

Inkassointäkter

3 075    0

---

606 826    239 574**Not 4    Reparationer**

Bostäder

185 762    188 027

Vattenskador

3 053    167 963

Lokaler

3 366    5 838

Tvättstugor

43 296    58 093

Gemensamma utrymmen

24 736    17 174

Installationer

30 919    15 767

Vatten/Avlopp

63 079    138 532

Värme

19 891    78 432

Ventilation

36 733    174 475

Elinstallationer

25 877    18 306

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga installationer	15 301	70 012
Huskropp	20 169	27 450
Gårdar och grönanläggningar	32 616	77 674
Garage och parkeringsplatser	390 150	125
Vandalisering	0	92 705
	<hr/> 894 948	<hr/> 1 130 572
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Bostäder: administration	36 021	5 960
VA/Sanitet	207 876	0
	<hr/> 243 897	<hr/> 5 960
<b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	460 210	460 210
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	67 912	73 657
Arvode förvaltning	447 595	442 274
Kabel-TV	208 906	212 883
IT-kostnader	998	12 185
Juridiska kostnader	- 2 174	- 7 481
Revisionsarvode, externt	20 987	29 613
Möteskostnader	2 108	10 738
Övriga förvaltningskostnader	11 033	36 078
Fastighetsskötsel	131 205	129 509
Trädgårdsskötsel	194 559	188 168
Städ	265 201	261 448
Obligatoriska besiktningar	94 916	3 850
Snöröjning	226 055	244 359
Förbrukningsmateriel	16 503	4 710
Fordons- och maskinkostnader	218	300
Vatten	205 236	216 622
El	269 124	279 348
Uppvärmning	1 757 857	1 977 803
Sophantering	245 553	278 912
	<hr/> 4 624 001	<hr/> 4 855 185
<b>Not 7 Övriga kostnader</b>		
Kreditupplysningar	3 375	4 500
Kontorsmateriel	8 404	10 735
Telefon och porto	4 657	4 143
Konstaterade förluster hyror/avgifter	21 481	- 950
Medlems- och föreningsavgifter	3 990	3 795
Konsultarvoden	45 897	29 913

	2011-12-31	2010-12-31
Bankkostnader	480	480
Övriga externa kostnader	13 117	50 100
	<hr/>	<hr/>
	101 401	102 716

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	184 807	212 000
Övriga ersättningar	41 400	41 400
Föreningsvald revisor	2 200	3 800
Utbildning, förtroendevalda	2 000	8 500
Övriga personalkostnader	4 500	0
Summa	<hr/>	<hr/>
	234 907	265 700
Sociala kostnader	42 014	72 270
	<hr/>	<hr/>
	276 921	337 970

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	591 212	583 313
Trapphusrenovering	180 654	0
Installationer	55 411	55 411
	<hr/>	<hr/>
	827 277	638 724

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 141	1 441
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	389	3 021
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	916	4 308
Övriga ränteintäkter	90 682	11 611
	<hr/>	<hr/>
	93 128	20 381

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	1 707 131	981 071
Övriga räntekostnader, swapar	324 117	841 562
	<hr/>	<hr/>
	2 031 248	1 822 633

**Not 12 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	104 225 160	103 268 760
Bredbandsinstallation	583 750	425 250
Standardförbättringar: stambyte	28 482 810	28 482 810
	<hr/>	<hr/>
	133 291 720	132 176 820

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Årets anskaffningar</b>		
Mäklararvode	73 500	156 400
Vindisolering	0	800 000
Bredbandsinstallation	0	158 500
Standardförbättringar:	3 380 913	0
Trapphusrenovering	3 454 413	1 114 900
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>136 746 133</b>	<b>133 291 720</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-2 758 951	-2 175 638
Anslutningsavgifter	- 140 461	- 85 050
Standardförbättringar	- 501 762	- 501 762
	-3 401 174	-2 762 450
Årets avskrivning byggnader	- 320 000	- 320 000
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 55 411	- 55 411
Årets avskrivning standardförbättringar: stambyte	- 271 212	- 263 313
Årets avskrivning standardförbättringar:	- 169 046	0
Trapphusrenovering		
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 216 843</b>	<b>-3 401 174</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>132 517 682</b>	<b>129 890 546</b>
Varav		
Byggnader	101 219 709	100 929 522
Anslutningsavgifter	387 878	443 289
Standardförbättringar	30 922 409	27 981 048
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	133 000 000	133 000 000
lokaler	1 276 000	1 276 000
Totalt taxeringsvärde	134 276 000	134 276 000
varav byggnader	80 612 000	80 612 000
<b>Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Värdepappersfonder hos Nordea, Likviditetsinvest	2 090 918	2 090 918
Antal andelar: 15 649, 0299 Marknadsvärde: 2 345 188 kr	2 090 918	2 090 918



2011-12-31 2010-12-31

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	54 255	53 680
Förutbetald tomträttsavgäld	115 052	115 052
Övriga förutbetalda kostnader	8 440	7 679
Upplupna ränteintäkter	0	2 111
Förutbetalda försäkringspremier	16 418	18 657
	<u>194 165</u>	<u>197 179</u>

**Not 15 Eget kapital**

		<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
		Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>Insatser</b>	<b>16 671 664</b>	<b>978 882</b>	<b>-2 850 049</b>
Sålda lägenheter under året	660 201	1 739 799		
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				- 56 103
Avsättning till underhållsfond			300 000	
Uttag ur underhållsfond			- 243 897	
Årets resultat				169 679
<b>Vid årets slut</b>	<b>72 573 730</b>	<b>18 411 463</b>	<b>1 034 985</b>	<b>-2 736 473</b>

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	47 217 625	51 884 875
Avgår nästa års amortering	- 754 500	- 405 500
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>46 463 125</b>	<b>51 479 375</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	3,10	2012-11-21	9 000 000		135 000	8 865 000
NORDEA	3,34	Rörlig	34 434 875		4 405 500	30 029 375
NORDEA	3,75	2013-02-20	8 450 000		126 750	8 323 250
			<b>51 884 875</b>		<b>4 667 250</b>	<b>47 217 625</b>

**Lånen är säkrade med:**

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

\* Under 2011 har man extra amorterat på 4 000 000 kr.

2011-12-31 2010-12-31

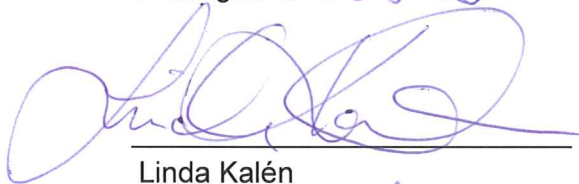
**Not 17 Fastighetslån, kortfristiga**

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	- 754 500	- 405 500
	<u>- 754 500</u>	<u>- 405 500</u>

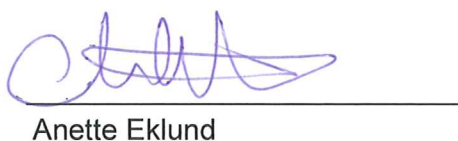
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	0	80 812
Upplupna räntekostnader	50 799	43 561
Upplupna elkostnader	46 546	30 947
Upplupna värmekostnader	212 642	262 520
Upplupna kostnader för renhållning	21 108	8 130
Upplupna revisionsarvoden	25 000	30 263
Upplupna styrelsearvoden	281 239	231 095
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 125	0
Förutbetalda hyror och avgifter	730 747	707 009
	<u>1 372 206</u>	<u>1 394 336</u>

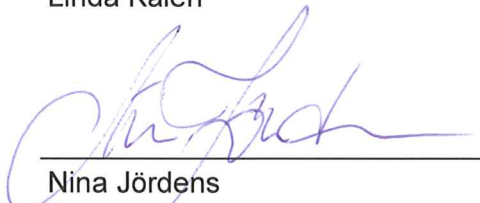
Fruängen 2012-05-03



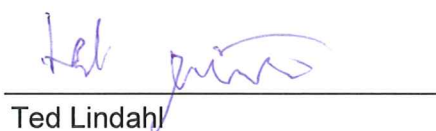
Linda Kalén



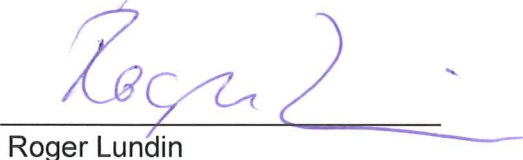
Anette Eklund



Nina Jördens

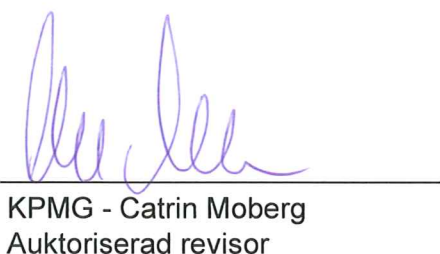


Ted Lindahl



Roger Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 - 2012.



KPMG - Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor



Anneli Roslund  
Föreningsvald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Doktorn, org.nr 769608-6748

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Doktorn för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

#### *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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

#### *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.

#### *Revisorernas 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2012

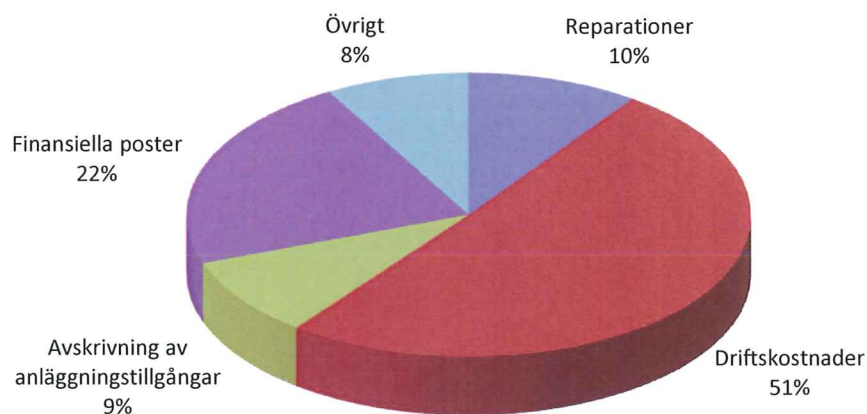
KPMG AB

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor

Anneli Roslund  
Föreningsvald revisor

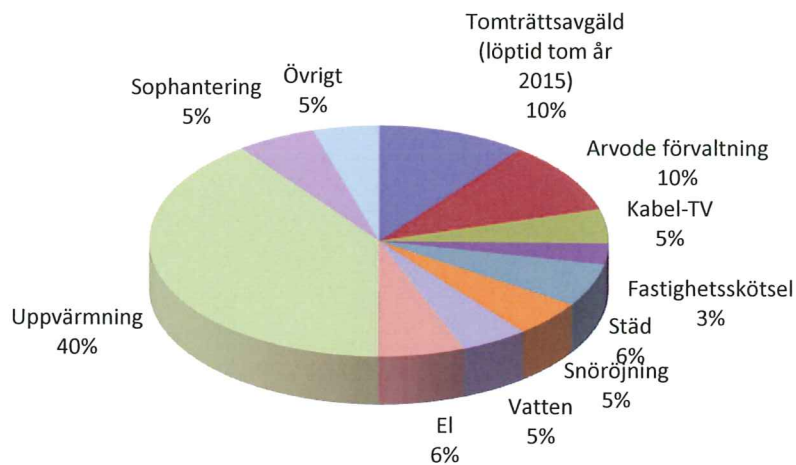
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	894 948	1 130 572
Planerat underhåll	243 897	5 960
Fastighetsavgift/skatt	273 159	268 160
Driftskostnader	4 624 001	4 855 185
Övriga kostnader	101 401	102 716
Personalkostnader	276 921	337 970
Avskrivning av anläggningstillgångar	827 277	638 724
Finansiella poster	2 031 248	1 822 633
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 272 852</b>	<b>9 161 920</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2011	2010
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2015)	460 210	460 210
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	67 912	73 657
Arvode förvaltning	447 595	442 274
Kabel-TV	208 906	212 883
IT-kostnader	998	12 185
Juridiska kostnader	- 2 174	- 7 481
Revisionsarvode, externt	20 987	29 613
Möteskostnader	2 108	10 738
Övriga förvaltningskostnader	11 033	36 078
Fastighetsskötsel	131 205	129 509
Trädgårdsskötsel	194 559	188 168
Städ	265 201	261 448
Obligatoriska besiktningar	94 916	3 850
Snöröjning	226 055	244 359
Förbrukningsmateriel	16 503	4 710
Fordons- och maskinkostnader	218	300
Vatten	205 236	216 622
El	269 124	279 348
Uppvärmning	1 757 857	1 977 803
Sophantering	245 553	278 912
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>4 624 001</b>	<b>4 855 185</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
<b>BOA (kvm):</b>	<b>10627</b>	<b>10627</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	43	43
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	6	7
Arvode förvaltning	42	42
Kabel-TV	20	20
IT-kostnader	0	1
Juridiska kostnader	0	-1
Revisionsarvode, externt	2	3
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	1	3
Fastighetsskötsel	12	12
Trädgårdsskötsel	18	18
Städ	25	25
Obligatoriska besiktningar	9	0
Snöröjning	21	23
Förbrukningsmateriel	2	0
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	19	20
El	25	26
Uppvärmning	165	186
Sophantering	23	26
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>435</b>	<b>457</b>

# 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.

## 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 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. 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 styrelsen för Brf Doktorn 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](http://www.riksbyggen.se)