
Årsredovisning

BRF DOKTORN
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 769608-6748

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt inneas 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.

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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Underskrifter	14
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF DOKTORN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anneli Roslund	Ordförande
Felix Rehnman	Vice ordförande
Mikaela Hermansdotter	Sekreterare
Roger Lundin	Ledamot
Magnus Almén	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Anette Eklund
Ted Lindahl

I tur att avgå är: Anneli Roslund, Roger Lundin, Mikaela Hermansdotter, Anette Eklund och Ted Lindahl.

Ordinarie revisorer

Ulf Swärd
KPMG AB, Patrik Israelsson

Föreningsrevisor
Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

vakant
KPMG AB

Valberedning

Helen Pettersson (sammankallande) och Mikael Åberg

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Solfjädersn 1. På fastigheten har uppförts sju flerbostadshus med en sammanlagd area på 11 453 kvm, varav 10 626 kvm är bostäder. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Doktor Widerströms gata i Fruängen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2015-07-01 med en årlig avgäld på 460 210 kr. *pu*

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
6	40

Total tomtarea:	kvm
Total bostadsarea:	10 626 kvm
Total lokalarea:	369 kvm

Årets taxeringsvärde	134 276 000
Föregående års taxeringsvärde	134 276 000

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 507 tkr och planerat underhåll för 567 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 20 680 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 068 tkr (188 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 30 kr/kvm.

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 16 oktober 2012. I besiktningen deltog tre representanter från föreningen och en representant från Riksbyggen. Besiktningen omfattar fastighetens yttre och allmänna utrymmen, ej tak.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 under året hållit ordinarie årstämma den 24 maj 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden. *pu*

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	9 345	9 349	8 840	8 846	8 751
Årets resultat	864	170	- 272	- 1 815	316
Resultat efter fondförändringar	1 101	114	- 566	- 1 478	- 68
Balansomslutning	143 890	138 774	141 783	141 032	136 515
Soliditet %	66%	64%	61%	57%	56%
Likviditet %	212%	137%	273%	118%	189%
Driftskostnad, kr / kvm	411	421	442	417	402
Ränta, kr / kvm	168	185	166	251	251
Underhållsfond, kr / kvm	73	94	89	62	93
Lån, kr / kvm	4 226	4 294	4 719	5 211	5 247

Arsavgifter

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 767 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2012 har 1 upplåtelse (föreningen säljer hyresrätter) och 31 överlåtelse av bostadsrätter ägt rum. Föreningen har 200 lägenheter varav 175 upplåtna med bostadsrätt och 25 lägenheter med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Finexia	Städning, t o m augusti 2012
Blå Vägen ekonomisk fören.	Städning, fr o m september 2012
Canal Digital AB	Kabeltv
Ownit	Bredband
Trafikkontoret	Sophämtning
Q-park	Parkeringsövervakning
MTL	Trädgårdsskötsel <i>DL</i>

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 736 473
Årets resultat före fondförändring	864 333
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-330 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	566 677
Summa underskott	<u>-1 635 463</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-1 635 463

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 134 978	8 807 318
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 38 774	- 75 820
Bränsleavgifter		8 380	11 080
Övriga förvaltningsintäkter	3	240 442	606 826
		<u>9 345 025</u>	<u>9 349 404</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 507 229	- 894 948
Planerat underhåll	5	- 566 677	- 243 897
Fästighetsavgift/skatt		- 285 760	- 273 159
Driftskostnader	6	-4 520 724	-4 624 001
Övriga kostnader	7	- 32 210	- 101 401
Personalkostnader	8	- 263 321	- 276 921
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 842 051	- 827 277
		<u>-7 017 972</u>	<u>-7 241 605</u>
Rörelseresultat		2 327 053	2 107 799
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	337 062	93 128
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 852 420	-2 031 248
		<u>-1 515 357</u>	<u>-1 938 120</u>
Resultat efter finansiella poster		811 696	169 679
Inkomstskatt	12	52 637	0
Årets resultat		<u>864 333</u>	<u>169 679</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 330 000	- 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond		566 677	243 897
Förändring av underhållsfond		236 677	- 56 103
Resultat efter fondförändring		1 101 010	113 576

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	13	132 153 834	132 517 682
Pågående byggnation och förskott	14	3 560 219	7 500
		<u>135 702 445</u>	<u>132 525 182</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Nordea fond		0	2 090 918
Summa anläggningstillgångar		<u>135 702 445</u>	<u>134 616 100</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 906	7 995
Övriga fordringar	15	679 236	296 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	185 853	194 165
		<u>887 995</u>	<u>498 640</u>
Kassa och bank			
Bankmedel		5 445 931	2 758 471
Avräkning med Swedbank		1 853 875	901 069
		<u>7 299 806</u>	<u>3 659 540</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 187 801</u>	<u>4 158 180</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>143 890 246</u>	<u>138 774 280</u>

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		73 936 419	72 573 730
Upplåtelseavgifter		21 228 774	18 411 463
Underhållsfond		798 308	1 034 985
		<u>95 963 501</u>	<u>92 020 178</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 736 473	-2 850 049
Årets resultat		864 333	169 679
Avsättning till underhållsfond		- 330 000	- 300 000
Anspråktagande av underhållsfond		566 677	243 897
		<u>-1 635 463</u>	<u>-2 736 473</u>
Summa eget kapital		94 328 038	89 283 705
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	45 708 625	46 463 125
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		754 500	754 500
Leverantörsskulder		892 678	360 899
Skatteskulder		554 335	538 945
Övriga kortfristiga skulder	19	315 332	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 336 738	1 372 206
		<u>3 853 583</u>	<u>3 027 450</u>
Summa skulder		49 562 208	49 490 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 890 246	138 774 280
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		65 100 000	65 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>pu</i>

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyr för 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighets skatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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.

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 de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2112
Målning trapphus, armaturer m m	Rak	20	2031
Stammar	Progressiv	50	2057
Bredband	Rak	10	2018

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 038 546	6 634 132
Hyror, bostäder	1 572 681	1 683 857
Hyror, lokaler	294 436	275 135
Hyror, garage	223 372	208 760
Hyror, övriga	5 942	5 434
	<u>9 134 978</u>	<u>8 807 318</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 14 871	- 17 139
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 23 903	- 42 118
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 2 631
Rabatter, garagen	0	- 13 933
	<u>- 38 774</u>	<u>- 75 820</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	196 028	211 589
Tillvalsavgifter	9 351	9 711
Balkonginglasning	2 616	5 180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3 512
Försäkringsersättningar	0	373 759
Inkassointäkter	4 195	3 075
Övriga rörelseintäkter	28 252	0
	<u>240 442</u>	<u>606 826</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	98 193	185 762
Vattenskador	2 563	3 053
Lokaler	7 228	3 366
Tvättstugor	18 228	43 296
Gemensamma utrymmen	80 704	24 736
Installationer	37 896	30 919
Vatten/Avlopp	85 017	63 079
Värme	16 019	19 891
Ventilation	4 013	36 733
Elinstallationer	36 607	25 877
Lås och nycklar	30 439	15 301
Huskropp	67 126	20 169
Gårdar och grönanläggningar	0	32 616
Garage och parkeringsplatser	2 839	390 150
Vandalisering	20 358	0
	<u>507 229</u>	<u>894 948</u>

Not 5 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	10 895	36 021
Tvättstugor	132 615	0
VA/Sanitet	0	207 876
Huskroppar	285 251	0
Gårdar och grönanläggningar	137 916	0
	<u>566 677</u>	<u>243 897</u>

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	460 210	460 210
Vägavgifter, arrende	300	0
Fastighetsförsäkring	67 157	67 912
Arvode förvaltning	385 174	447 595
Kabel-TV	213 944	208 906
IT-kostnader	4 444	998
Juridiska kostnader	8 455	- 2 174
Revisionsarvode, externt	33 050	20 987
Möteskostnader	10 000	2 108
Övriga förvaltningskostnader	6 265	11 033
Fastighetsskötsel	129 324	131 205
Trädgårdsskötsel	152 638	194 559

	2012-12-31	2011-12-31
Systematiskt brandskyddsarbete	9 250	0
Städ	232 034	265 201
Obligatoriska besiktningar	105 404	94 916
Snöröjning	193 692	226 055
Förbrukningsmateriel	11 198	16 721
Vatten	225 897	205 236
El	265 211	269 124
Uppvärmning	1 826 246	1 757 857
Sophantering	180 832	245 553
	<u>4 520 724</u>	<u>4 624 001</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	5 225	3 375
Kontorsmateriel	10 570	8 404
Telefon och porto	3 990	4 657
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4 492	21 481
Medlems- och föreningsavgifter	5 753	3 990
Konsultarvoden	0	45 897
Bankkostnader	780	480
Övriga externa kostnader	1 400	13 117
	<u>32 210</u>	<u>101 401</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	168 500	184 807
Valberedning	4 000	5 400
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 200
Utbildning, förtroendevalda	0	2 000
Övriga personalkostnader	500	4 500
Summa	<u>211 000</u>	<u>234 907</u>
Sociala kostnader	52 321	42 014
	<u>263 321</u>	<u>276 921</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	320 000	320 000
Stambyte	279 348	271 212
Trapphusrenovering	187 292	180 654
Bredbandsinstallation	55 411	55 411
	<u>842 051</u>	<u>827 277</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 192	1 141
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	0	389
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	422	916
Övriga ränteintäkter	57 193	90 682
Försäljning fonder	278 254	0
	<u>337 062</u>	<u>93 128</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 503 200	1 707 131
Övriga räntekostnader (swapräntor)	349 220	324 117
	<u>1 852 420</u>	<u>2 031 248</u>

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt	- 52 637	0
Återbetalning av inkomstskatt 2008 och 2009	- 52 637	0

Not 13 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	104 225 160	104 225 160
Stambyte	28 482 810	28 482 810
Bredbandsinstallation	583 750	583 750
Trapphusrenovering	3 380 913	0
Mäklararvoden	73 500	0
	<u>136 746 133</u>	<u>133 291 720</u>
Årets anskaffningar		
Mäklararvoden	116 500	73 500
Standardförbättringar, trapphusrenovering	350 095	3 380 913
	<u>466 595</u>	<u>3 454 413</u>
Summa anskaffningsvärden	137 212 728	136 746 133

2012-12-31 2011-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader och stambyte	-3 350 163	-2 758 951
Bredbandsinstallation	- 196 052	- 140 641
Standardförbättringar	- 501 762	- 501 762
Trapphusrenovering	- 169 046	0
	<u>-4 216 843</u>	<u>-3 401 174</u>

Årets avskrivning byggnader	- 320 000	- 320 000
Årets avskrivning standardförbättringar, stambyte	- 279 348	- 271 212
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 55 411	- 55 411
Årets avskrivning standardförbättringar, trapphus	- 187 292	- 169 046
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 058 894</u>	<u>-4 216 843</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut 132 153 834 132 517 682

Taxeringsvärden

bostäder	133 000 000	133 000 000
lokaler	<u>1 276 000</u>	<u>1 276 000</u>
Totalt taxeringsvärde	134 276 000	134 276 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 612 000</i>	<i>80 612 000</i>

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Energisparprojekt	<u>3 560 219</u>	<u>7 500</u>
	3 560 219	7 500

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	301 370	296 480
Fordran Fortum, kreditfakturor	<u>377 866</u>	<u>0</u>
	679 236	296 480

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	53 888	54 255
Förutbetald tomträttsavgäld	115 052	115 052
Övriga förutbetalda kostnader	0	8 440
Förutbetalda försäkringspremier	<u>16 913</u>	<u>16 418</u>
	185 853	194 165 <i>pu</i>

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	72 573 730	18 411 463	1 034 985	-2 736 473
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				236 677
Avsättning till underhållsfond			330 000	
Uttag ur underhållsfond			- 566 677	
Nya insatser och uppl. avgifter	1 362 689	2 817 311		
Årets resultat				864 333
Vid årets slut	73 936 419	21 228 774	798 308	-1 635 463

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	46 463 125	47 217 625
Avgår nästa års amortering	- 754 500	- 754 500
Skuld vid årets slut	45 708 625	46 463 125

Géomsnittsränta under bokslutsåret är 3,95%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,88%	rörligt	30 029 375		405 500	29 623 875
NORDEA HYPOTEK AB	3,10%	rörligt	8 865 000		180 000	8 685 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,75%	2013-02-20	8 323 250		169 000	8 154 250
			47 217 625		754 500	46 463 125

Lånen är säkrade med en ränteswap om 16 miljoner med ränta 4,43% t o m 2016-12-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 754 500 kronor varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. I april 2013 gjordes dessutom en extra amortering på 3 000 000 kronor.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	900	900
Ränta och amortering som betalades 2 januari 2013	314 432	0
	315 332	900 <i>pk</i>


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	45 436	50 799
Upplupna kostnader för tvättmaskinsreparationer	13 456	0
Upplupna elkostnader	28 773	46 546
Upplupna vattenavgifter	6 944	0
Upplupna värmekostnader	295 549	212 642
Upplupna kostnader för renhållning	810	21 108
Upplupna revisionsarvoden	29 300	25 000
Upplupna styrelsearvoden	233 027	281 239
Upplupna kostnader för snöröjning	31 914	0
Upplupna kostnader för städning	31 376	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 125
Förutbetalda hyror och avgifter	620 153	730 747
	<u>1 336 738</u>	<u>1 372 206</u>

Stockholm 2013-04-16




Anneli Roslund




Felix Rehman



Mikaela Hermansdotter



Roger Lundin




Magnus Almén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-04-16

KPMG AB



Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



Ulf Sward
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Doktorn för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Doktors finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Doktorn för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 16 april 2013

KPMG AB



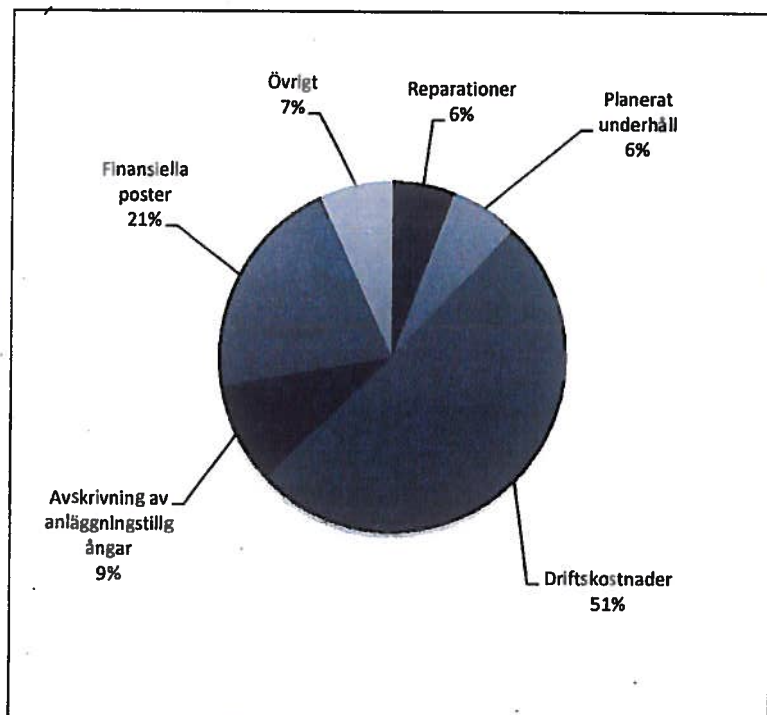
Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



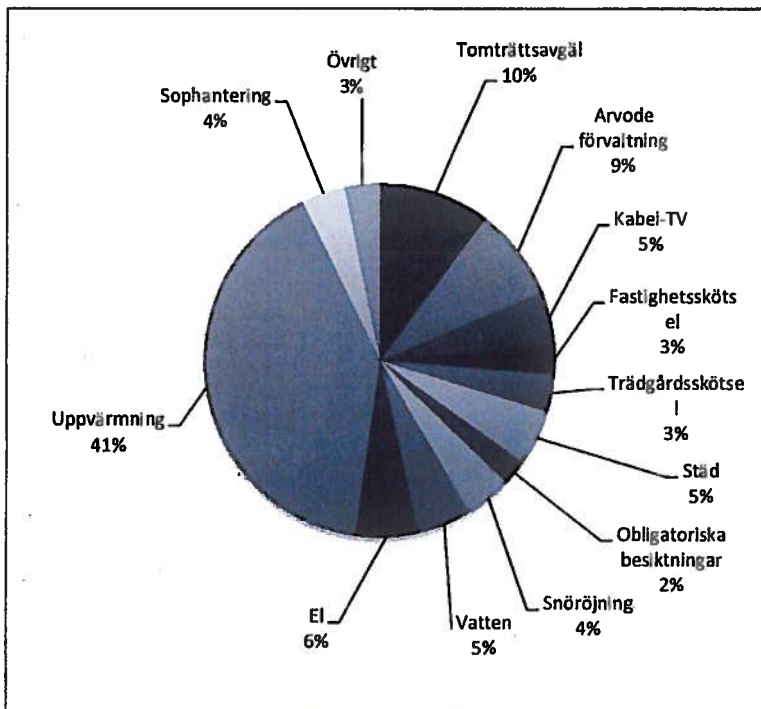
Ulf Swärd

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	507 229	894 948
Planerat underhåll	566 677	243 897
Fastighetsavgift/skatt	285 760	273 159
Driftskostnader	4 520 724	4 624 001
Övriga kostnader	32 210	101 401
Personalkostnader	263 321	276 921
Avskrivning av anläggningstillgångar	842 051	827 277
Finansiella poster	1 852 420	2 031 248
Inkomstskatt	- 52 637	0
Summa kostnader	8 817 754	9 272 853



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomträttsavgäld	460 210	460 210
Vägavgifter, arrende	300	0
Fastighetsförsäkring	67 157	67 912
Arvode förvaltning	385 174	447 595
Kabel-TV	213 944	208 906
IT-kostnader	4 444	998
Juridiska kostnader	8 455	- 2 174
Revisionsarvode, externt	33 050	20 987
Möteskostnader	10 000	2 108
Övriga förvaltningskostnader	6 265	11 033
Fastighetsskötsel	129 324	131 205
Systematiskt brandskyddsarbete	9 250	0
Trädgårdsskötsel	152 638	194 559
Städ	232 034	265 201
Obligatoriska besiktningar	105 404	94 916
Snöröjning	193 692	226 055
Förbrukningsmateriel	11 198	16 721
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	225 897	205 236
El	265 211	269 124
Uppvärmning	1 826 246	1 757 857
Sophantering	180 832	245 553
Summa driftskostnader	4 520 724	4 624 001



Nyckeltalsanalys för driftskostnader 2012 2011

BOA (kvm):	10626	10626
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	43	43
Fastighetsförsäkring	6	6
Ärvode förvaltning	36	42
Kabel-TV	20	20
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	3	2
Möteskostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetskötsel	12	12
Trädgårdsskötsel	14	18
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städ	22	25
Obligatoriska besiktningar	10	9
Snöröjning	18	21
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	21	19
El	25	25
Uppvärmning	172	165
Sophantering	17	23
Summa driftskostnader	425	435

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 bostadsrätts-havarnas 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst.

Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

BRF DOKTORN

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

