
Årsredovisning

BRF DOKTORN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769608-6748

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF DOKTORN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Föreningen tecknade 2015 ett tomträttsavtal som löper:

2015-07-01-- 2016-06-30 med en årlig avgäld på 527 700 kr

2016-07-01-- 2017-06-30 med en årlig avgäld på 580 500 kr

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

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
5	40

Total bostadsarea:	10 690 m ²
Varav hyresrätter:	1 036 m ²
Total lokalarea:	868 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	452 m ²

Årets taxeringsvärde	142 326 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	144 521 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Atlas Bore	Städning
Canal Digital AB	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Trafikkontoret	Sophämtning
Q-park	Parkeringsövervakning
MTL	Trädgårdsskötsel
Hans Andersson Recycling	Returpapper

Efter den senaste stämman 2016-05-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Magnus Almén	Ordförande	Stämman
Linus Axén	Vice ordförande	Stämman
Anette Eklund	Sekreterare	Stämman
Karolina Genberg	Ledamot	Stämman
Nina Jördens	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Arne Björklund	Stämman
Jan Jolby	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

Vakant	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning

Kerstin Lehtihet	Stämman
Inger Naess	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 775 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 524 tkr och planerat underhåll för 148 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet not 3 och 4.

Föreningens underhållsplan i december 2016 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt 2 572 tkr per år för åren 2017 -2046. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 92 kr/m².

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

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader. Föregående år renoverades balkonger för 4 800 tkr, vilket förklarar underskottet 2015. *Styrelsen har beslutat att ändra redovisningsregler från K2 till K3 vilket ger större möjlighet att redovisa underhåll/förbättringar som investeringar. Det kommer att ge mindre skillnader av resultat mellan åren.*

Föreningens likviditet har under året förändrats från 251% till 531%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 351 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 687 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

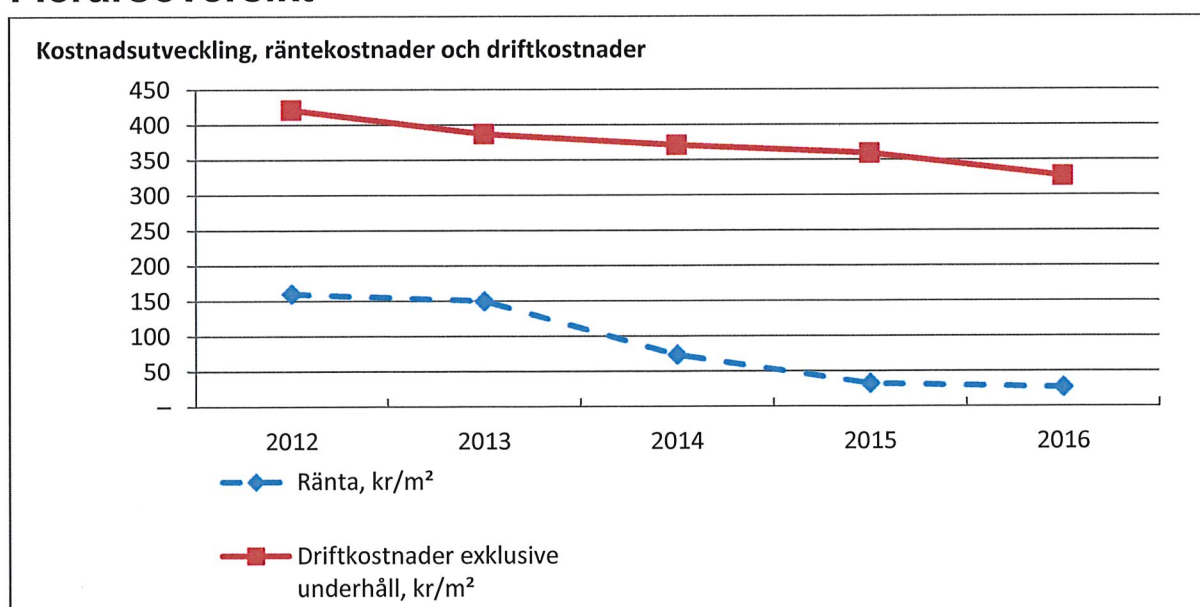
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 235 personer (föregående år 228).

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24). Dessutom har föreningen sålt en hyresrätt, vilken upplåtits med bostadsrätt.

Av föreningens lägenheter är 183 upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	9 154	9 058	9 048	9 113	9 096
Årets resultat	1 337	- 3 126	970	1 008	864
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	37	209	34	31	29
Balansomslutning	142 073	138 507	148 667	141 553	143 890
Soliditet	77%	76%	70%	68%	66%
Likviditet	531%	251%	190%	218%	212%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	775	772	756	749	735
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	327	359	371	387	421
Ränta, kr/m ²	27	32	73	150	160
Underhållsfond, kr/m ²	141	117	55	57	69
Lån, kr/m ²	2 626	2 675	3 643	3 692	4 017
Skuldkvot	3,25	3,36	4,56	4,58	4,97

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 952 206	76 619 387	1 354 557	- 213 806	-3 126 184
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 126 184	3 126 184
Reservering underhållsfond			426 978	- 426 978	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 148 003	148 003	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 402 699	605 101			
Årets resultat					1 336 534
Vid årets slut	33 354 905	77 224 488	1 633 532	-3 618 965	1 336 534

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-3 339 990
Årets resultat före fondförändring	1 336 534
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-426 978
Årets ianspråktagande av underhållsfond	148 003
Summa underskott	-2 282 431

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -2 282 431

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	9 154 440	9 066 041
Övriga rörelseintäkter	2	178 604	148 756
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 333 045	9 214 797
Rörelsekostnader			
Årets reparationskostnader	3	- 523 758	- 494 626
Årets underhållskostnader	4	- 148 003	-5 185 403
Driftkostnader	5	-3 776 262	-3 524 515
Övriga externa kostnader	6	- 565 102	- 525 015
Personalkostnader	7	- 332 029	- 321 163
Avskrivningar byggnader	8	-2 350 905	-1 932 500
Summa rörelsekostnader		-7 696 059	-11 983 222
Rörelseresultat		1 636 985	-2 768 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 326	17 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 311 778	- 375 185
Summa finansiella poster		- 300 452	- 357 760
Resultat efter finansiella poster		1 336 534	-3 126 184
Årets resultat		1 336 534	-3 126 184

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	129 319 000	131 669 905
Summa materiella anläggningstillgångar		129 319 000	131 669 905
Summa anläggningstillgångar		129 319 000	131 669 905
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		77 310	15 279
Övriga fordringar	12	38 265	38 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	192 275	178 946
Summa kortfristiga fordringar		307 850	232 696
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		–	1 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	12 446 058	5 204 522
Summa kassa och bank		12 446 058	5 204 522
Summa omsättningstillgångar		12 753 908	6 837 218
SUMMA TILLGÅNGAR		142 072 908	138 507 123

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 224 488	76 619 114
Upplåtelseavgifter		33 354 905	30 952 479
Underhållsfond		1 633 532	1 354 557
Summa bundet eget kapital		112 212 925	108 926 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 618 965	- 213 806
Årets resultat		1 336 534	-3 126 184
Summa fritt eget kapital		-2 282 431	-3 339 990
Summa eget kapital		109 930 494	105 586 160
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	29 742 577	30 192 375
Summa långfristiga skulder		29 742 577	30 192 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	609 532	754 500
Leverantörsskulder		251 396	365 485
Skatteskulder		29 971	295 452
Skuld sociala avgifter och skatter		1 084	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 507 854	1 313 151
Summa kortfristiga skulder		2 399 837	2 728 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 072 908	138 507 123

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 336 534	-3 126 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 350 905	1 932 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>3 687 439</u>	<u>-1 193 684</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-75 154	-49 930
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	<u>-183 783</u>	<u>-180 478</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 428 502	-1 424 092
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-594 766	-11 195 875
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	<u>3 007 800</u>	<u>4 342 400</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 413 034	-6 853 475
Årets kassaflöde	5 841 536	-8 277 567
Likvida medel vid årets början	<u>6 604 522</u>	<u>14 882 089</u>
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	12 446 058	6 604 522
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit. Däremot har en del ändringar i notförteckningen gjorts och reparationer och underhåll har fått egna rubriker.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

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

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme	Linjär	120
Stomkompletteringar	Linjär	50
Stammar	Linjär	50
Värme (energi)	Linjär	20
Bredbandsinstallation	Linjär	25
Fasader	Linjär	50
Tak	Linjär	25
Fönster	Linjär	50
Restpost	Linjär	38

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	7 480 360	7 389 745
Hyror, bostäder	1 222 849	1 235 588
Hyror, lokaler	251 040	257 738
Hyror, garage	222 993	210 684
Hyror, övriga	5 412	5 004
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 32 609	- 21 649
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 3 010	- 14 408
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 224	-
Rabatter	-	- 4 992
Bränsleavgifter, övrigt	7 630	8 331
	<u>9 154 440</u>	<u>9 066 041</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	121 192	122 377
Tillvalsavgifter	6 456	6 456
Balkonginglasning	-	436
Andrahandsuthyrning	19 269	-
Försäkringsersättningar	26 187	-
Inkassointäkter	900	1 620
Övriga rörelseintäkter	4 600	17 867
	<u>178 604</u>	<u>148 756</u>

Not 3 Årets reparationskostnader

Bostäder	- 310 481	- 289 240
Lokaler	–	- 4 145
Gemensamma utrymmen	- 39 924	- 39 001
Installationer	- 161 452	- 117 228
Huskropp utvändigt	- 563	- 9 400
Markytor	- 2 186	- 29 386
Garage och p-platser	- 7 057	- 6 226
Klotter	- 2 095	–
	<hr/>	<hr/>
	- 523 758	- 494 626

Not 4 Årets underhållskostnader

Bostäder	- 95 003	- 108 391
Gemensamma utrymmen	–	- 75 404
Installationer	- 53 000	- 51 375
Balkonger	–	-4 841 938
Markytor	–	- 108 295
	<hr/>	<hr/>
	- 148 003	-5 185 403

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsavgift och fastighetsskatt	309 658	276 439
Tomträttsavgäld	554 100	492 796
Vägavgifter, arrende	3 763	3 744
Försäkringspremier	66 363	72 344
Kabel- och digital-TV	120 971	126 901
Trädgårdsskötsel	203 540	194 134
Städning gemensamma utrymmen	210 266	216 280
Snö- och halkbekämpning	80 938	72 344
Förbrukningsmateriel	3 932	10 772
Vatten	239 311	181 972
El	218 819	201 232
Uppvärmning	1 638 232	1 555 624
Sophantering och återvinning	126 370	119 935
	<hr/>	<hr/>
	3 776 262	3 524 515

Not 6 Övriga externa kostnader

Förhandlingsersättning	2 641	2 641
Arvode förvaltning och fastighetsskötsel	471 517	457 544
Juridiska kostnader	15 225	3 919
Arvode, yrkesrevisorer	28 150	28 924
Övriga förvaltningskostnader	24 162	26 584
Telefon och porto	200	522
Medlems- och föreningsavgifter	9 540	–
Konsultarvoden	13 017	2 350
Bankkostnader	650	2 530
	<hr/>	<hr/>
	565 102	525 015

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	212 600	222 599
Arvode till valberedningen	4 000	5 000
Arvode vicevärd	36 000	33 000
Föreningsvald revisor	2 500	1 500
Utbildning, förtroendevalda	3 500	–
Summa	<u>258 600</u>	<u>262 099</u>
Sociala kostnader	73 429	59 064
	<u>332 029</u>	<u>321 163</u>

Not 8 Avskrivningar byggnader

Byggnader	2 350 905	859 284
Om- och tillbyggnader	–	616 494
Tillkommande utgifter	–	213 839
Maskiner	–	187 472
Installationer	–	55 411
	<u>2 350 905</u>	<u>1 932 500</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	8 702	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 578	17 071
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	198
Övriga ränteintäkter	–	156
	<u>11 326</u>	<u>17 425</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	<u>311 778</u>	<u>375 185</u>
	311 778	375 185

Not 11 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	141 527 017	104 225 160
Bredbandsinstallation	–	583 750
Stambyte	–	28 482 810
Standardförbättringar	–	8 235 297
Summa anskaffningsvärden	141 527 017	141 527 017

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 867 717	-6 391 939
Anslutningsavgifter	- 417 516	- 417 516
Standardförbättringar	-1 571 879	- 741 546
	-9 857 112	-7 551 001

Årets avskrivning byggnader	-2 350 905	-1 475 778
Årets avskrivning standardförbättringar	–	- 830 333
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 208 017	-9 857 112
Restvärde enligt plan vid årets slut	129 319 000	131 669 905

Taxeringsvärden

bostäder	138 000 000	141 000 000
lokaler	4 326 000	3 521 000
Totalt taxeringsvärde	142 326 000	144 521 000
varav byggnader	85 972 000	90 209 000

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	36 848	38 471
Momsfordringar	1 417	–
	38 265	38 471

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	194
Förutbetalda försäkringspremier	16 591	16 591
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 559	30 236
Förutbetald tomträttsavgäld	145 125	131 925
	192 275	178 946

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 400 000
	–	1 400 000

Likviditetsplacering via Riksbyggen har upphört, istället har ett sparkonto hos SBAB öppnats.

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	4 139	2 563
Bankmedel, Nordea	6 554 258	3 505 758
Bankmedel, SBAB	4 608 702	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 278 959	1 696 201
	<u>12 446 058</u>	<u>5 204 522</u>

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	30 352 109	30 946 875
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 609 532	- 754 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>29 742 577</u>	<u>30 192 375</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,80%	2018-03-21	4 101 750		82 840	4 018 910
NORDEA HYPOTEK AB	0,80%	2018-03-21	8 235 000		106 426	8 128 574
NORDEA HYPOTEK AB	1,20%	2020-03-18	18 610 125		405 500	18 204 625
			30 946 875		594 766	30 352 109

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 609 532 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	65 218	62 278
Upplupna kostnader för städning	16 018	16 018
Upplupna elkostnader	25 647	22 411
Upplupna värmekostnader	334 146	162 489
Upplupna revisionsarvoden	31 920	31 850
Upplupna styrelsearvoden	298 665	296 400
Upplupna kostnader för snöröjning	12 763	–
Övriga upplupna kostnader	3 500	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	719 977	721 705
	<u>1 507 854</u>	<u>1 313 151</u>

Ställda säkerheter och eventalförplikelser

<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	65 100 000	65 100 000
Summa ställda panter	<u>65 100 000</u>	<u>65 100 000</u>

Stockholm 2017-04-27



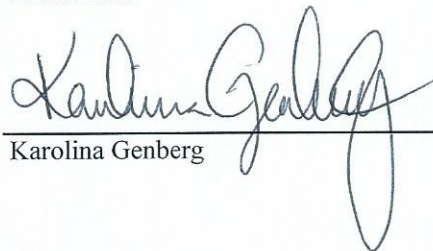
Magnus Almén



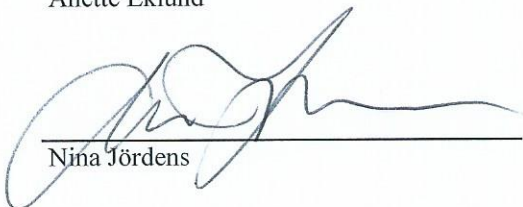
Linus Axén



Anette Eklund



Karolina Genberg



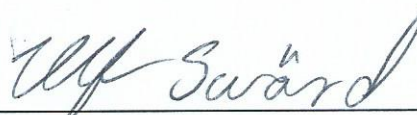
Nina Jördens

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-27

KPMG AB



Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



Ulf Swärd
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Doktorn för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Doktorn för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

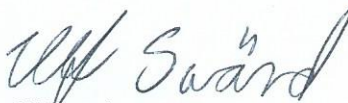
Stockholm den 27 april 2017

KPMG AB



Patrik Israelsson

Auktoriserad revisor



Ulf Swärd

Lekmannarevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BRF DOKTORN

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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