
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Doktorn
Org nr: 769608-6748

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

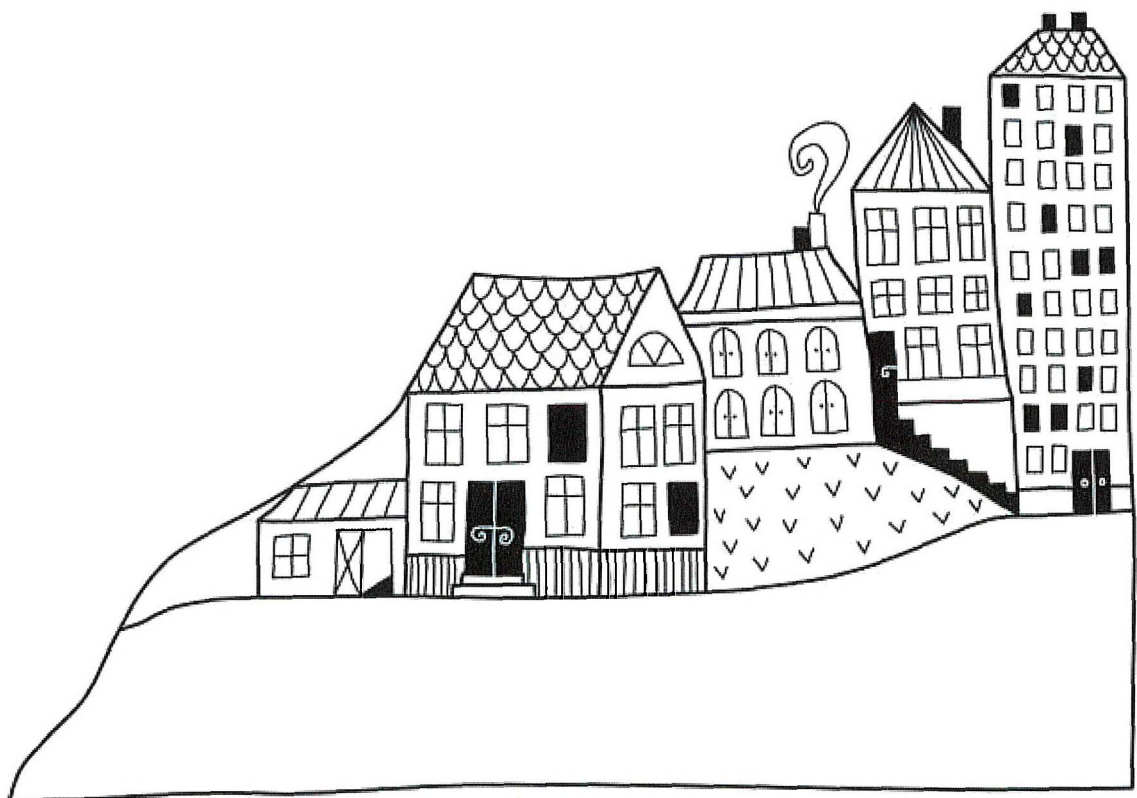


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Doktorn får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 351 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 374 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 95 m², vilket motsvarar 0,82 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
57	76	51	8	9		201

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	40	

Total bostadsarea:	10 690 m ²
Varav hyresrätter:	926 m ²
Total lokalarea:	868 m ²

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector från 1 april 2017, dessförinnan Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

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

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

Föreningen har ingått följande större avtal:

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Atlas Bore
Kabel-TV	Canal Digital AB
Bredband	Ownit
Sophantering	Trafikkontoret
Parkeringsbevakning	Q-park
Trädgårdsskötsel	MTL
Returpapper	Hans Andersson Recycling

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 578 tkr och planerat underhåll för 207 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2017 och visar på ett underhållsbehov på 45 060 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 502 tkr (141kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 40 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 bl a en inventering och dokumentation av fastighetens underhållsbehov samt bedömning av den tekniska livslängden som presenteras i en rapport till styrelsen. Nyttan med underhållsplaneringen är att få ett hållbart boende över tid med minskade driftskostnader samt en förlängd ekonomisk livslängd.

<u>Årets utförda underhåll</u>	<u>Belopp i tkr</u>
Relining	150
Ventilation	57

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Almén	Ordförande		2019
Linus Axén	Vice ordförande		2019
Anette Eklund	Sekreterare	Har avgått	2018
Nina Jördens	Ledamot		2018
Fredrik Magnusson	Ledamot		2018
Joakim Olsson	Ledamot		2018
Håkan Rudberg	Ledamot		2019

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Jolby		2018
Linda Kalén		2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB, Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor
Ulf Swärd	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter

KPMG AB
Helen Petersson

Valberedning

Kerstin Lehtihet
Robert Widén

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har på stämma 16 maj 2017 fattat beslut om att bygga om lokal till 4 nya bostadsrättslägenheter, ett nytt övernattningsrum och ett nytt mötesrum. Under året upparbetade kostnader för detta redovisas som pågående arbeten tillsammans med kostnad för pågående arbete med takreovering.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237 personer.

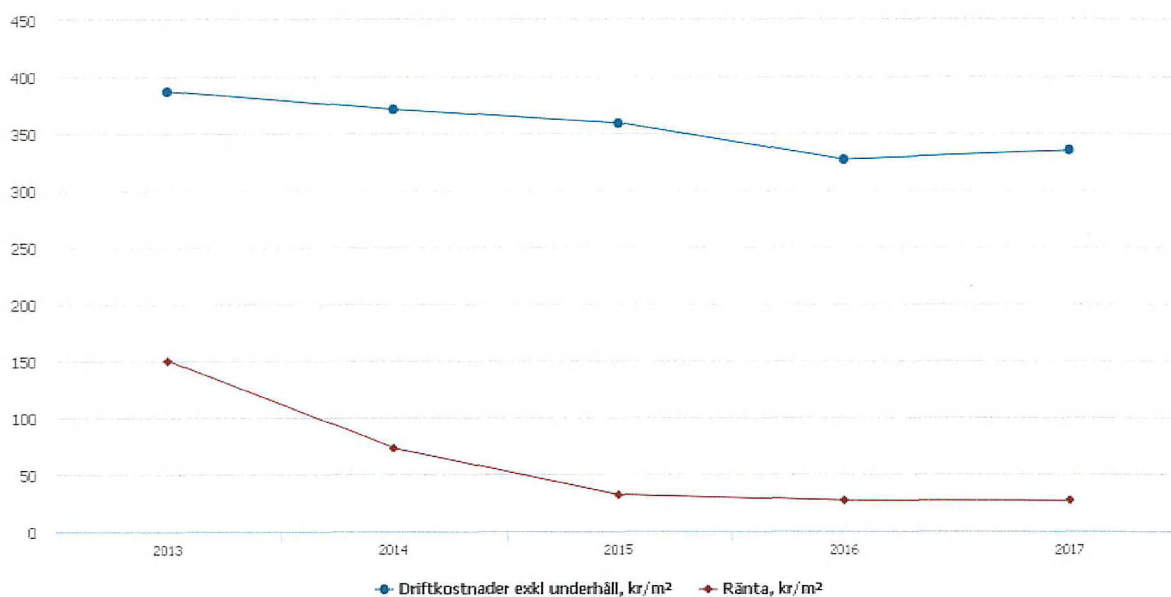
Under året har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st).

Föreningen har under året sålt två hyresrätter.

Av föreningens lägenheter upplåts 185 med bostadsrätt och 16 med hyresrätt.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2017 uppgår i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 126	9 154	9 058	9 048	9 113
Årets resultat	1 103	1 337	-3 126	970	1 008
Soliditet %	79	77	76	70	68
Likviditet %	715	531	251	190	218
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	335	327	359	371	387
Ränta, kr/m²	27	27	32	73	150
Lån, kr/m²	2 547	2 626	2 675	3 643	3 692
Skuldkvot %	3	3	3	5	5

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 224 488	33 354 905	1 633 532	-3 618 965	1 336 534
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 336 534	-1 336 534
Reservering underhållsfond			427 000	-427 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-206 984	206 984	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	882 736	4 147 460			
Överföring från uppskrivningsfonden					
Årets resultat					1 135 145
Vid årets slut	78 107 224	37 502 365	1 853 548	-2 502 447	1 135 145

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 282 431
Årets resultat	1 135 145
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-427 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	206 984
Summa	-1 367 302

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 1 367 302
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 129 214	9 154 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 513	178 604
Summa rörelseintäkter		9 316 727	9 333 045
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 659 691	-4 448 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-565 288	-565 102
Personalkostnader	Not 6	-324 337	-332 029
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 350 905	-2 350 905
Summa rörelsekostnader		-7 900 221	-7 696 059
Rörelseresultat		1 416 507	1 636 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 494	11 326
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-311 855	-311 778
Summa finansiella poster		-281 361	-300 452
Resultat efter finansiella poster		1 135 145	1 336 534
Årets resultat		1 135 145	1 336 534

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	126 968 095	129 319 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	2 944 816	0
Summa materiella anläggningstillgångar		129 912 911	129 319 000
Summa anläggningstillgångar		129 912 911	129 319 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21 401	77 310
Övriga fordringar	Not 12	54 286	38 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	206 920	192 275
Summa kortfristiga fordringar		282 607	307 850
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	17 524 615	12 446 058
Summa kassa och bank		17 524 615	12 446 058
Summa omsättningstillgångar		17 807 222	12 753 908
Summa Tillgångar		147 720 132	142 072 908

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	115 609 589	110 579 393	
Fond för yttre underhåll	1 853 548	1 633 532	
Summa bundet eget kapital	117 463 137	112 212 925	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 502 447	-3 618 965	
Årets resultat	1 135 145	1 336 534	
Summa fritt eget kapital	-1 367 302	-2 282 431	
Summa eget kapital	116 095 834	109 930 494	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 276 495	29 742 577
Summa långfristiga skulder		25 276 495	29 742 577
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 466 082	609 532
Leverantörsskulder		304 822	251 396
Skatteskulder		40 004	29 971
Övriga skulder		5 974	1 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 530 921	1 507 854
Summa kortfristiga skulder		6 347 803	2 399 837
Summa Eget kapital och Skulder		147 720 132	142 072 908

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 135 145	1 336 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	2 350 905	2 350 905
Summa	3 486 050	3 687 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 486 050	3 687 439
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	25 243	-75 154
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	93 382	-183 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 572 639	3 428 502
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-2 944 816	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 944 816	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-609 532	- 594 766
Inbetalda insatser och upplåtelse	5 617 361	3 007 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 007 829	2 413 034
Årets kassaflöde	5 078 557	5 841 536
Likvida medel vid årets början	12 446 058	6 604 522
Likvida medel vid årets slut	17 524 615	12 446 058

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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 planerlig 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

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader.



Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader.

Komponent	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme	Linjär	120
Stomkompletteringar	Linjär	50
Värme (energi)	Linjär	20
Stammar	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Tak	Linjär	25
Fönster	Linjär	50
Bredbandsinstallation	Linjär	25
Restpost	Linjär	38

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 617 446	7 480 360
Hyror, bostäder	1 112 282	1 222 849
Hyror, lokaler	249 057	251 040
Hyror, garage	226 251	222 993
Hyror, övriga	2 255	5 412
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-85 708	-32 609
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 010
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-224
Bränsleavgifter	7 631	7 630
Summa nettoomsättning	9 129 214	9 154 440

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	121 193	121 192
Tillvalsavgifter	8 585	6 456
Andrahandsuthyrning	20 929	19 269
Inkasso	720	900
Pant- och överlåtelseavgifter	28 836	0
Övriga rörelseintäkter	4 900	4 600
Försäkringsersättningar	2 350	26 187
Summa övriga rörelseintäkter	187 513	178 604

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-206 984	-148 003
Reparationer	-578 131	-523 758
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-307 574	-309 658
Tomträttsavgäld	-606 265	-554 100
Arrendeavgifter	-3 808	-3 763
Försäkringspremier	-68 852	-66 363
Kabel- och digital-TV	-122 092	-120 971
Snö- och halkbekämpning	-65 499	-80 938
Förbrukningsmaterial	-20767	-3 932
Vatten	-251 312	-239 311
Fastighetsel	-264 316	-218 819
Uppvärmning	-1 556 942	-1 638 232
Sophantering och återvinning	-136 476	-126 370
Förvaltningsarvode drift (inre och yttre skötsel)	-470 671	-413 806
Summa driftkostnader	-4 659 691	-4 448 023

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-476 177	-471 517
Arvode, yrkesrevisorer	-28 450	-28 150
Övriga förvaltningskostnader	-12 911	-26 803
Kreditupplysningar	-3 983	-15 225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 836	0
Telefon och porto	0	-200
Medlems- och föreningsavgifter	-9 540	-9 540
Konsultarvoden	-5 421	-13 017
Bankkostnader	0	-650
Summa övriga externa kostnader	-565 288	-565 102

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-217 500	-216 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 000	-42 500
Sociala kostnader	-70 837	-73 429
Summa personalkostnader	-324 337	-332 029

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

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 350 905	-2 350 905
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 350 905	-2 350 905

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 473	8 702
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	2 578
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 494	11 326

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga räntekostnader	-311 855	-311 778
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-311 855	-311 778

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	141 527 017	141 527 017
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 527 017	141 527 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 208 017	-9 857 112
	- 12 208 017	- 9 857 112
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 350 905	-2 350 905
	- 2 350 905	- 2 350 905
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 14 558 922	- 12 208 017
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 968 095	129 319 000
Varav		
Byggnader	126 968 095	129 319 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	85 072 000	85 072 000
Mark	57 254 000	57 254 000
Totalt taxeringsvärde	142 326 000	142 326 000

Not 11 Pågående ny-och ombyggnation samt förskott

	2017-12-31	2016-12-31
Ombyggnad lokal till lägenheter m m	143 341	0
Cykelställ	33 036	
Takrenoveringar	2 768 439	0
Summa pågående ny-och ombyggnation samt förskott	2 944 816	0

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	41 026	36 848
Momsfordringar	1 548	1 417
Övriga kortfristiga fordringar	11 712	0
Summa övriga fordringar	54 286	38 265

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 420	16 591
Förutbetalda kabel-tv-avgift	31 150	30 559
Förutbetalda tomträttsavgäld	158 350	145 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 920	192 275

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	285	4 139
Bankmedel, SBAB	14 956 537	4 608 258
Bankmedel, Nordea	1 599 944	6 554 258
Transaktionskonto, Swedbank	967 850	0
Förvaltningskonto i Swedbank, avslutat	0	1 278 959
Summa kassa och bank	17 524 615	12 446 058

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	29 742 577	30 352 109
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 466 082	-609 532
Långfristig skuld vid årets slut	25 276 495	29 742 577

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA *)	0,80 %	2018-03-21	4 018 910,00	0,00	81 180,00	3 937 730,00
NORDEA	0,80 %	2018-03-21	8 128 574,00	0,00	122 852,00	8 005 722,00
NORDEA	1,20 %	2020-03-18	18 204 625,00	0,00	405 500,00	17 799 125,00
Summa			30 352 109	0	609 532	29 742 577

*) Hela lånet amorteras bort 21 mars 2018

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	4 466 082	609 532
Summa övriga skulder till kreditinstitut	4 466 082	609 532

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	63 873	65 218
Upplupna driftskostnader	38 022	16 018
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	57 394	0
Upplupna elkostnader	30 154	25 647
Upplupna värmekostnader	169 894	334 146
Upplupna revisionsarvoden	29 000	31 920
Upplupna styrelsearvoden	287 345	298 665
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 151	16 263
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	734 088	719 977
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 530 921	1 507 854

Not 18 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	65 100 000	65 100 000

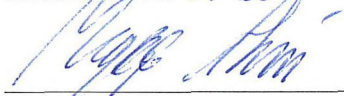
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

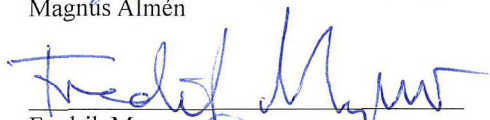
Stockholm 2018-04-26



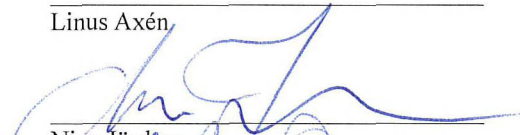
Magnus Almén



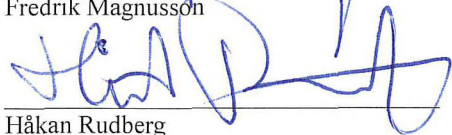
Linus Axén



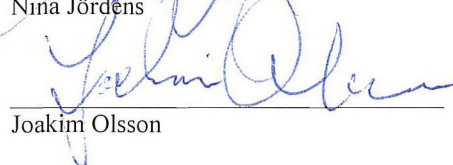
Fredrik Magnusson



Nina Jördens



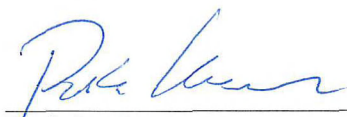
Håkan Rudberg



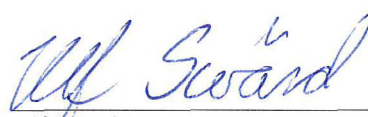
Joakim Olsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2018-04-26

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 2017.

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 2017 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 revisionsred 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 revisionsred 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 upplýs, 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risken 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 2017 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 revisionssed 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 styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed 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 revisorsbedömning 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 överträdelse 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 26 april 2018

KPMG AB



Patrik Israelsson

Auktoriserad revisor



Ulf Swärd

Lekmannarevisor