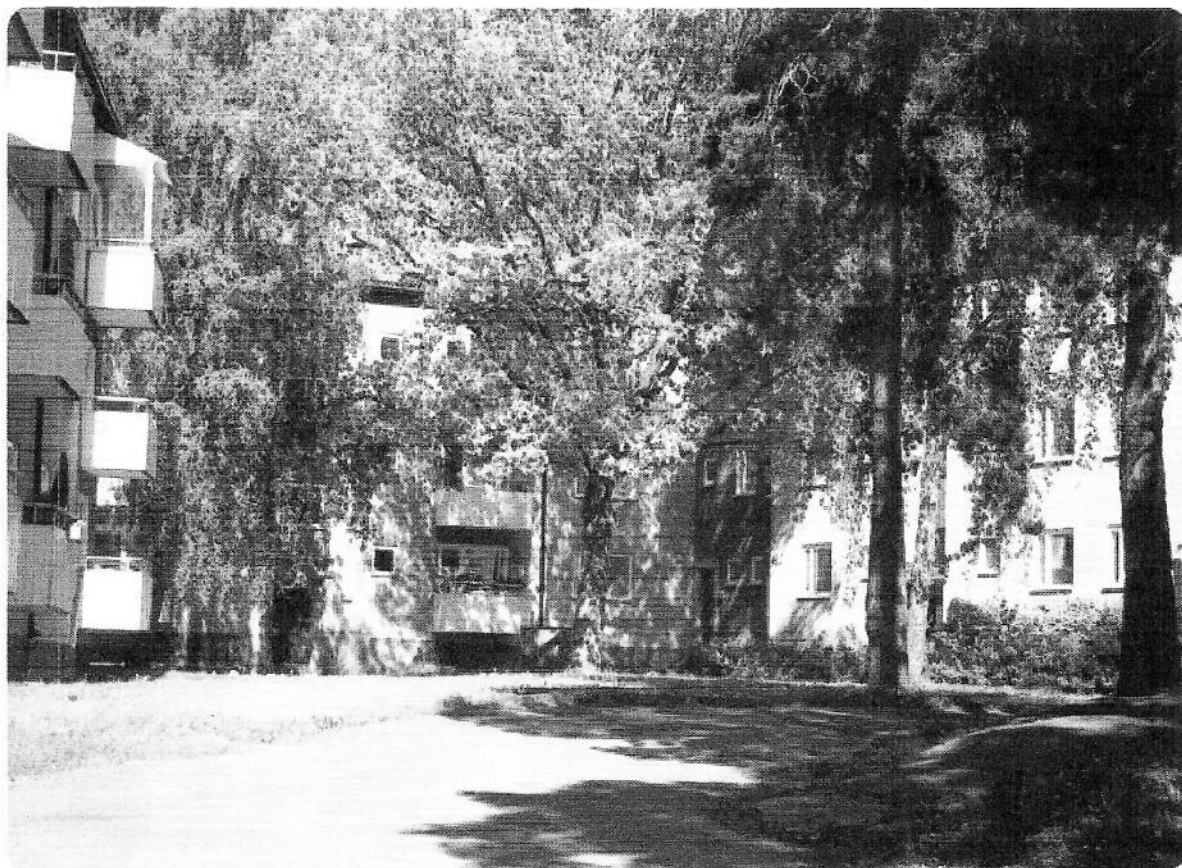


---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Doktorn  
Org nr: 769608-6748



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter .....	12

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Doktorn får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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 har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 094 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 95 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 0,82 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Solfjädern 1. På fastigheten har uppförts sju byggnader med sammanlagd area på 11 453 kvm, varav 10 812 kvm är bostäder. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Doktor Widerströms gata i Fruängen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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 årlig avgäld på 633 400 kr

### Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
60	77	51	8	9		205

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	5	40	

*pu*

Bostäder bostadsrätt	10 011 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	801 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	10 812 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	746 m <sup>2</sup>

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

**Föreningen har ingått följande avtal:**

Leverantör	Avtal
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Atlas Bore
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Sophantering	Stockholm Vatten och Avfall
Parkeringsbevakning	Q-park
Trädgårdsskötsel	MLT
Returpapper	Veolia

**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 426 tkr och planerat underhåll för 419 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2018 och visar på ett underhållsbehov på 17 013 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 701 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 427 tkr.

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 en bedömning av den tekniska livslängden som presenteras i en rapport till styrelsen.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Bostäder	81 tkr
Tvättstugor	121 tkr
Ventilation	42 tkr
Stamspolning	175 tkr

*pu*

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Magnus Almén	Ordförande	2019
Linus Axén	V. ordförande/Sekr.	2019
Nina Jördens	Ledamot	Har flyttat
Fredrik Magnusson	Ledamot	2020
Erika Unsbo	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Rudberg	Suppleant	2019
Erik Saar	Suppleant	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ulf Swärd	Föreningsrevisor	2019
KPMG AB, Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	2019

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. Detta har färdigställts under året och lägenheterna har upplåtits till Yodi AB, som i sin tur överlätit (sålt) lägenheterna.

Under året har takarbeten utförts för 10 005 tkr, redovisas som årets anskaffning, byggnader.

#### Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 249 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2016 då avgifterna höjdes med 2%.

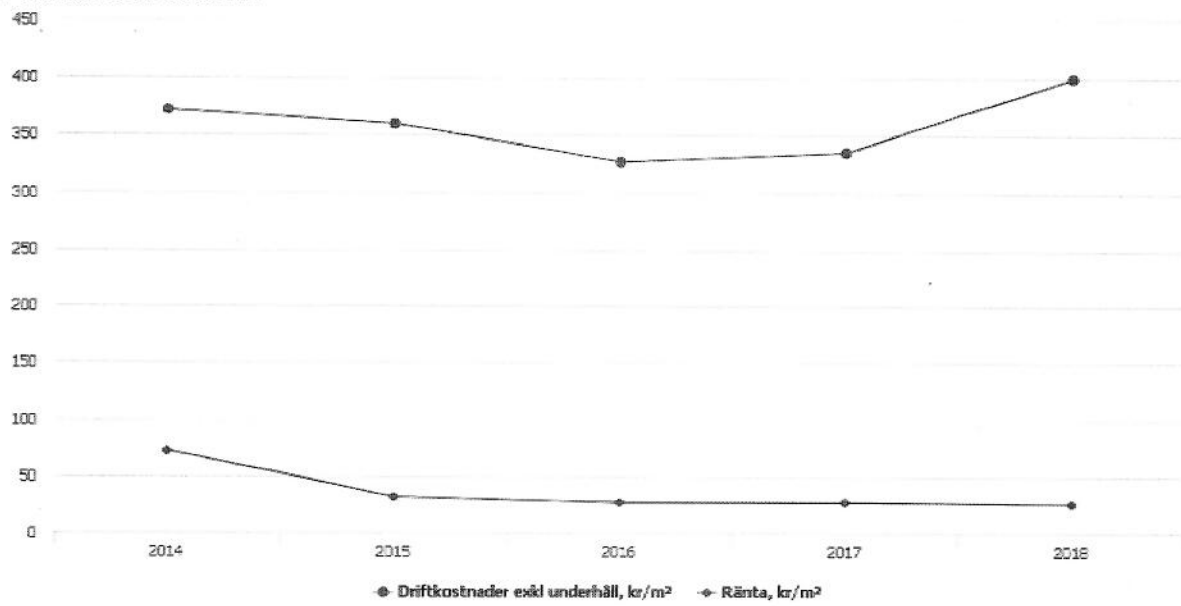
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 731 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Av föreningens lägenheter upplåts 192 med bostadsrätt och 13 med hyresrätt. pu

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 203	9 126	9 154	9 058	9 048
Årets resultat	362	1 103	1 337	-3 126	970
Soliditet %	82	79	77	76	70
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	399	335	327	359	371
Ränta, kr/m²	25	27	27	32	73
Lån, kr/m²	2 185	2 547	2 626	2 675	3 643
Skuldkvot %	2,68	3,20	3,25	3,36	4,56 <i>pu</i>

## Förändringar i eget kapital

	Bundet		Underhålls- fond	Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter		Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	78 107 224	37 502 365	1 853 548	-2 502 447	1 135 145
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 135 145	-1 135 145
Reservering underhållsfond			427 000	-427 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-419 363	419 363	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 078 965	4 188 956			
Årets resultat					362 417
<b>Vid årets slut</b>	<b>80 186 189</b>	<b>41 691 321</b>	<b>1 861 185</b>	<b>-1 374 939</b>	<b>362 417</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 367 302
Årets resultat	362 417
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-427 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	419 363
<b>Summa</b>	<b>-1 012 522</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 012 522</b>
-----------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 203 440	9 129 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	217 060	187 513
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 420 500</b>	<b>9 316 727</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 017 394	-4 659 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-712 582	-565 288
Personalkostnader	Not 6	-355 987	-324 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 731 719	-2 350 905
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 817 682</b>	<b>-7 900 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>602 818</b>	<b>1 416 507</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 184	30 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 585	-311 855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-240 401</b>	<b>-281 361</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>362 417</b>	<b>1 135 145</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>362 417</b>	<b>1 135 145</b> <i>ph</i>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	134 256 028	126 968 095
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	57 905	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	2 944 816
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 313 933</b>	<b>129 912 911</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>134 313 933</b>	<b>129 912 911</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	21 401
Övriga fordringar	Not 10	120 219	54 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	334 203	206 920
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>454 422</b>	<b>282 607</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	14 961 932	17 524 615
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 961 932</b>	<b>17 524 615</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 416 354</b>	<b>17 807 222</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>149 730 287</b>	<b>147 720 132</b> <i>pu</i>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		121 877 510	115 609 589
Fond för yttre underhåll		1 861 185	1 853 548
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>123 738 695</b>	<b>117 463 137</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 374 939	-2 502 447
Årets resultat		362 417	1 135 145
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 012 522</b>	<b>-1 367 302</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>122 726 173</b>	<b>116 095 834</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 988 125	25 276 495
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 988 125</b>	<b>25 276 495</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 261 346	4 466 082
Leverantörskulder		518 235	304 822
Skatteskulder		26 316	40 004
Övriga skulder	Not 14	3 551	5 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 206 541	1 530 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 015 989</b>	<b>6 347 803</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>149 730 287</b>	<b>147 720 132</b>

# Kassaflödesanalys

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	362 417	1 135 145
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 731 719	2 350 905
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 094 136</b>	<b>3 486 050</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-171 815	25 243
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-127 078	93 382
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 795 243</b>	<b>3 572 639</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	2 944 816	-2 994 816
Investeringar i byggnader & mark	- 10 005 176	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 7 132 742</b>	<b>- 2 944 815</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-4 493 106	-609 532
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	6 267 921	5 617 361
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 774 815</b>	<b>5 007 829</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 2 562 683</b>	<b>5 081 557</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 527 615</b>	<b>12 446 058</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 961 932</b>	<b>17 527 615</b>
<b>Upplýsning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning <i>pu</i>		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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.

### 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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Stomkompletteringar	Linjär	50
Stammar	Linjär	50
Värme (energi)	Linjär	20
Bredbandsinstallation	Linjär	10
Fasader	Linjär	50
Tak	Linjär	25
Fönster	Linjär	50
Restpost	Linjär	38 <i>ph</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	7 821 982	7 617 446
Hyror, bostäder	966 456	1 112 282
Hyror, lokaler	249 298	249 057
Hyror, garage	227 880	226 251
Hyror, övriga	2 255	2 255
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-67 553	-85 708
Bränsleavgifter, lokaler	7 632	7 631
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 203 440</b>	<b>9 129 214</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	121 193	121 193
Tillvalsavgifter	9 134	8 585
Överlåtelse- och pantavgifter	42 086	28 836
Inkasso	360	720
Andrahandsavgifter	23 681	20 929
Övriga rörelseintäkter	20 606	4 900
Försäkringsersättningar	0	2 350
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>217 060</b>	<b>187 513</b>

## Not 4 Driftkostnader

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Underhåll	-419 363	-206 984
Reparationer	-451 086	-578 131
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-317 345	-307 574
Tomträttsavgäld	-633 400	-606 265
Arrendeavgifter	-3 872	-3 808
Försäkringspremier	-70 987	-68 852
Kabel- och digital-TV	-124 518	-122 092
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 851	0
Serviceavtal	-17 886	
Snö- och halkbekämpning	-108 094	-65 499
Lägenhetsbesiktning	-2 000	0
Förbrukningsinventarier	-66 871	-20 767
Vatten	-262 568	-251 312
Fastighetsel	-276 347	-264 316
Uppvärmning	-1 631 939	-1 556 942
Sophantering och återvinning	-139 034	-136 476
Inre och yttre skötsel	-481 233	-470 672
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-5 017 394</b>	<b>-4 659 691</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ekonomisk och teknisk förvaltning	-516 925	-476 177
Arvode, yrkesrevisorer	-29 203	-28 450
Övriga förvaltningskostnader	-30 789	-12 881
Kreditupplysningar	-14 168	-3 983
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 194	-28 836
Befarade förluster hyror	-55 375	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 730	-9 540
Konsultarvoden	-11 939	-5 421
Övriga externa kostnader	-2 260	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-712 582</b>	<b>-565 288</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden	-227 500	-221 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 500	-36 000
Utbildning	-2 560	3 500
Sociala kostnader	-73 427	-70 837
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-355 987</b>	<b>-324 337</b>

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

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 717 243	-2 350 905
Avskrivning Larmanläggning ventilation	-14 476	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 731 719</b>	<b>-2 350 905</b>

*pu*

**Not 8 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	141 527 017	141 527 017
	<b>141 527 017</b>	<b>141 527 017</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, tak	10 005 176	
	<b>10 005 176</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>151 532 193</b>	<b>141 527 017</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-14 558 922	-12 208 017
	<b>- 14 558 922</b>	<b>- 12 208 017</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 717 243	-2 350 905
	<b>- 2 717 243</b>	<b>- 2 350 905</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 17 276 165</b>	<b>- 14 558 922</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>134 256 027</b>	<b>126 968 095</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	134 256 027	126 968 095
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	138 000 000	138 000 000
Lokaler	4 326 000	4 326 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>142 326 000</b>	<b>142 326 000</b>
varav byggnader	85 072 000	85 072 000
varav mark	57 254 000	57 254 000

*pn*

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Larmanläggning ventilation	72 381	0
	<b>72 381</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>72 381</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Larmanläggning ventilation	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Larmanläggning ventilation	-14 476	0
	<b>- 14 476</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Larmanläggning ventilation	-14 476	
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 14 476</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>57 905</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Larmanläggning ventilation	57 905	0

**Not 10 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	73 059	41 026
Momsfordringar	3 391	1 548
Dubbelbetald faktura	38 125	0
Övriga kortfristiga fordringar	5 644	11 712
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>120 185</b>	<b>54 286</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 856	17 420
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 661	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 336	31 150
Förutbetald tomträttsavgäld	158 350	158 350
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>334 203</b>	<b>206 920</b>

*pu*



**Not 12 Kassa och bank**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Handkassa	0	285
Bankmedel, SBAB	13 616 173	16 556 481
PlusGiro	44 789	0
Transaktionskonto, Swedbank	1 300 970	967 850
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>14 961 932</b>	<b>17 524 615</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Inteckningslån	25 249 471	29 742 577
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 261 346	-4 466 082
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 988 125</b>	<b>25 276 495</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,20%	2018-03-21	3 937 730,00	0,00	3 937 730,00	0,00
NORDEA	0,82%	2019-03-21	8 005 722,00		149 876	7 855 846,00
NORDEA	1,20%	2020-03-18	17 799 125,00	0,00	405 500,00	17 393 625,00
<b>Summa</b>			<b>29 742 577,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 493 106,00</b>	<b>25 249 471,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 405 500 kr, dessutom ska lånet som ska omsättas 2019-03-21 lösas i sin helhet, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 405 000 kr årligen.

**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skuld för moms	2 105	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 446	1 084
Övrigt	0	4 890
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 551</b>	<b>5 974</b>

ph

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	45 452	63 873
Upplupna driftskostnader	17 564	38 022
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	57 394
Upplupna elkostnader	34 970	30 154
Upplupna värmekostnader	221 533	169 894
Upplupna revisionsarvoden	29 500	29 000
Upplupna styrelsearvoden	300 499	287 345
Övriga upplupna kostnader	18 086	121 151
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	538 937	734 088
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 206 541</b>	<b>1 530 921</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	65 100 000	65 100 000

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

I mars 2019 kommer lån på 7 855 846 amorteras bort i sin helhet. *ph*

## Styrelsens underskrifter

Stockholm 2019-04-25



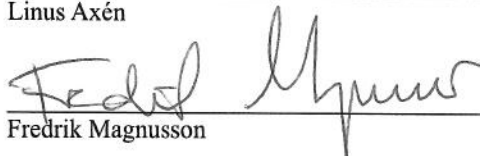
Magnus Almén



Linus Axén



Eirik Saar (ersätter Nina Jördens som flyttat)



Fredrik Magnusson



Erika Unsbo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03

KPMG AB



Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor



Ulf Swärd  
Förtroendevald revisor

# 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 2018.

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 2018 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2018 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 registrerat revisionsbolag 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2019-05-03

KPMG AB



Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor



Ulf Svärd  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## 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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

#### 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### 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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

#### 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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

#### 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 eller andelstal 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.

### 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# 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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbyggen**  
*Rum för hela livet*