
Årsredovisning

BRF DOKTORN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769608-6748

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



Innehållsförteckning

| | |
|---|--------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 8 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 9 |
| Underskrifter | 16 |
| Nyckeltal och diagram | Bilaga |

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2015-07-01 med en årlig avgäld på 460 210 kr. Föreningen har under året tecknat ett nytt tomträttsavtal som löper följande.

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: 10 684 m²

Total lokalarea: 348 m²

Årets taxeringsvärde 144 521 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 144 521 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 juli 2012 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 361 tkr och planerat underhåll för 427 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 960 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 399 tkr. Styrelsen är medvetna om att avsättning till underhållsfonden är för låg för att täcka framtida planerade underhållsåtgärder, och har för avsikt att öka avsättningen.

| Årets utförda underhåll | Belopp tkr |
|---|-------------------|
| Underhåll hyresrätter inför försäljning | 218 |
| Målning trappräcken | 40 |
| Fasadlagning | 169 |

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har följande avtal:

| | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk och teknisk förvaltning |
| Blå Vägen ekonomisk fören. | Städning |
| Canal Digital AB | Kabeltv |
| Ownit | Bredband |
| Trafikkontoret | Sophämtning |
| Q-park | Parkeringsövervakning |
| MTL | Trädgårdsskötsel |
| Hans Andersson Recycling | Returpapper |

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | | Utsedd av |
|-----------------------------|--------------------|------------------|
| Mikaela Hermansdotter | Ordförande | Stämman |
| Anneli Roslund | Ledamot | Stämman |
| Fredrik Jonsson | Ledamot | Stämman |
| Hanna Wallberg | Ledamot | Stämman |
| Veronica Jansson Pettersson | Ledamot/ avflyttad | Stämman |
| Kjell Ekström | Ledamot/ avgått | Stämman |
| Magnus Almén | Ledamot | Stämman |

Styrelsesuppleanter

| | |
|-------------------|---------|
| Johan Rådbjer | Stämman |
| Svante Rennerstad | Stämman |

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

| | | |
|----------------------------|----------------------|---------|
| Ulf Swärd | Revisor | Stämman |
| KPMG AB, Patrik Israelsson | Auktoriserad revisor | Stämman |

Valberedning

Helen Pettersson (sammanställande)
Bodil Sjöholm (avliden)
Michael Ågren
Mats Karlsson

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 933 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 902 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Förklaring till förändrad avskrivningstid

Föreningen har under 2014 övergått från progressiv avskrivning till en linjär avskrivning för byggnader. Som det framgår i lagtexten skall en avskrivning göras utifrån nyttjandeperioden, (4 kap ÅRL). Med hänsyn till detta har styrelsen gjort bedömningen att nyttjandeperioden för fastigheten bör ändras. Bedömningen grundar sig på att föreningen kontinuerligt arbetar med underhåll. Det sker fortlöpande avsättningar till underhållsfonden för planering och utförande av större underhåll. Därför beräknas den ekonomiska livslängden vara minst 120 år till skillnad från tidigare bedömning.

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 driftskostnader samt en förlängd ekonomisk livslängd.

Medlemsinformation

Medlemmar

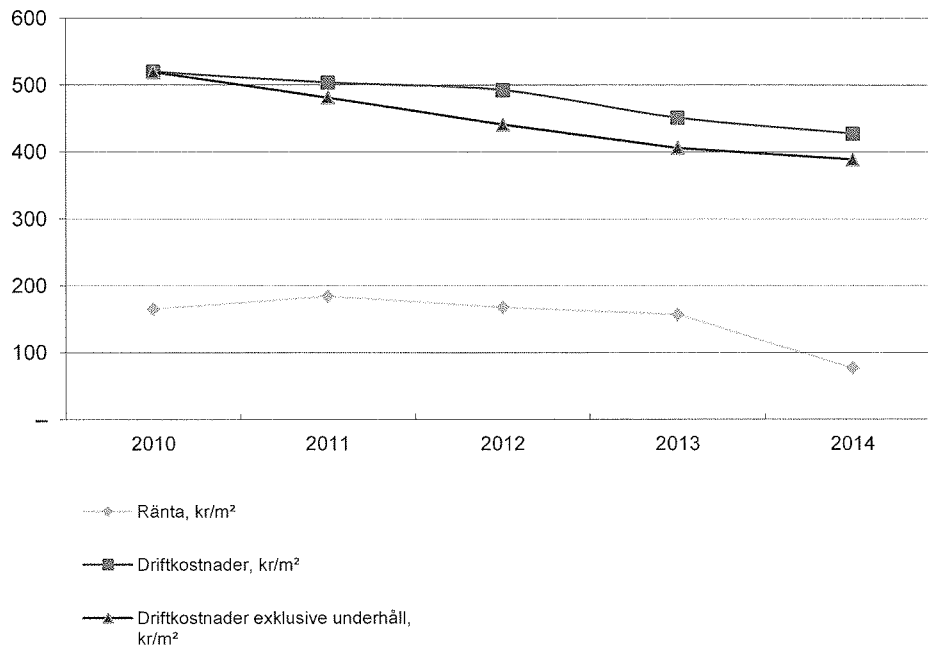
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 227 medlemmar.

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st). Dessutom har 4 upplåtelser skett (föregående år 1 st). Av föreningens 201 lägenheter är 181 upplåtna med bostadsrätt och 20 upplåtna med hyresrätt. Föreningen har under året sålt en lokal som upplåtits som bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



| Resultat och ställning (tkr) | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 9 242 | 9 316 | 9 345 | 9 349 | 8 840 |
| Årets resultat | 970 | 1 008 | 864 | 170 | - 272 |
| Resultat före avskrivningar | 2 902 | 1 930 | 1 706 | 997 | 366 |
| Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden | 2 503 | 1 567 | 1 376 | 697 | 66 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 36 | 33 | 30 | 27 | 27 |
| Balansomslutning | 148 667 | 141 553 | 143 890 | 138 774 | 141 783 |
| Soliditet | 70% | 68% | 66% | 64% | 61% |
| Likviditet | 190% | 218% | 212% | 137% | 273% |
| Avgifts- och hyresbortfall | 1,45% | 0,45% | 0,42% | 0,70% | 0,80% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 677 | 671 | 659 | 621 | 600 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 427 | 451 | 492 | 504 | 520 |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ² | 389 | 406 | 441 | 481 | 519 |
| Ränta, kr/m ² | 77 | 157 | 168 | 184 | 165 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 58 | 60 | 72 | 94 | 89 |
| Lån, kr/m ² | 3 820 | 3 871 | 4 212 | 4 280 | 4 703 |

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 Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | -493 339 |
| Årets resultat före fondförändring | 969 556 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -399 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>426 977</u> |
| Summa överskott | 504 194 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <u>500 000</u> |
|--------------------------------------|----------------|

| | |
|----------------------------|-------|
| Att balansera i ny räkning | 4 194 |
|----------------------------|-------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-01-01 2013-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 9 047 579 | 9 112 664 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 194 163 | 203 591 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>9 241 742</u> | <u>9 316 255</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -4 713 639 | -4 974 321 |
| Fastighetsadministration | 4 | - 554 122 | - 441 600 |
| Personalkostnader | 5 | - 258 283 | - 262 148 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6 | -1 932 500 | - 921 610 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-7 458 544</u> | <u>-6 599 679</u> |
| Rörelseresultat | | 1 783 198 | 2 716 575 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | 7 | 33 979 | 25 137 |
| Räntekostnader och liknande poster | 8 | - 847 621 | -1 733 362 |
| Summa finansiella poster | | <u>- 813 642</u> | <u>-1 708 225</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 969 556 | 1 008 350 |
| Årets resultat | | <u>969 556</u> | <u>1 008 350</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 133 602 405 | 135 534 905 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 133 602 405 | 135 534 905 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | 10 | 1 990 | 5 308 |
| Övriga fordringar | 11 | 333 | 23 148 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 180 443 | 187 737 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 182 766 | 216 193 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 13 | 10 500 000 | 1 500 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 10 500 000 | 1 500 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 14 | 4 382 089 | 4 301 774 |
| Summa kassa och bank | | 4 382 089 | 4 301 774 |
| Summa omsättningstillgångar | | 15 064 855 | 6 017 967 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 148 667 260 | 141 552 872 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 15 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 103 229 193 | 96 665 193 |
| Fond för yttre underhåll | | 636 557 | 664 534 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>103 865 750</u> | <u>97 329 727</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | - 465 362 | -1 485 919 |
| Årets resultat | | 969 556 | 992 580 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>504 194</u> | <u>- 493 339</u> |
| Summa eget kapital | | 104 369 944 | 96 836 388 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 36 388 250 | 41 954 125 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>36 388 250</u> | <u>41 954 125</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 5 754 500 | 754 500 |
| Leverantörsskulder | 17 | 256 365 | 254 237 |
| Skatteskulder | 18 | 555 820 | 534 042 |
| Övriga kortfristiga skulder | 19 | 175 | 5 620 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 1 342 206 | 1 213 960 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>7 909 066</u> | <u>2 762 359</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 148 667 260 | 141 552 872 |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter | | 65 100 000 | 65 100 000 |
| Summa ställda säkerheter | | <u>65 100 000</u> | <u>65 100 000</u> |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 969 556 | 1 008 350 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 1 932 500 | 921 610 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 902 056 | 1 929 960 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 33 427 | 671 802 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 146 707 | -1 091 224 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 082 190 | 1 510 538 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i byggnader & mark | 0 | -754 070 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -754 070 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -565 875 | -3 754 500 |
| Inbetalda insatser | 6 564 000 | 1 500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 5 998 125 | -2 254 500 |
| Årets kassaflöde | 9 080 315 | -1 498 032 |
| Likvida medel vid årets början | 5 801 774 | 7 299 806 |
| Likvida medel vid årets slut (se Not 13 och Not 14) | 14 882 089 | 5 801 774 |

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 203 795 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Linjär | 120 | 2132 |
| Målning trapphus, armaturer mm | Linjär | 20 | 2031 |
| Stambyte | Linjär | 50 | 2057 |
| Bredband | Linjär | 10 | 2018 |
| Energiåtgärder | Linjär | 20 | 2032 |

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 7 234 801 | 7 170 747 |
| Hyrer, bostäder | 1 432 660 | 1 460 720 |
| Hyrer, lokaler | 283 661 | 291 808 |
| Hyrer, garage | 223 802 | 223 806 |
| Hyrer, övriga | 5 971 | 6 348 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder | - 74 443 | - 13 467 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | - 58 059 | - 26 423 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | - 815 | - 876 |
| | <u>9 047 579</u> | <u>9 112 664</u> |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | | |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Bränsleavgifter, övrigt | 9 784 | 8 230 |
| Kabel-tv-avgifter | 148 409 | 169 620 |
| Övriga avgifter | 8 136 | 8 136 |
| Balkonginglasning | 2 616 | 2 616 |
| Inkassointäkter | 3 375 | 5 695 |
| Övriga rörelseintäkter | <u>21 842</u> | <u>9 294</u> |
| | 194 163 | 203 591 |

Not 3 Driftkostnader

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Reparationer | 360 833 | 435 817 |
| Underhåll | 426 977 | 496 774 |
| Fastighetsavgift och fastighetskatt | 307 538 | 242 000 |
| Tomträttsavgäld | 460 204 | 460 210 |
| Vägavgifter, arrende | 3 765 | 199 |
| Försäkringspremier | 88 380 | 78 540 |
| Kabel-TV | 190 896 | 208 679 |
| Fastighetsskötsel | 128 481 | 136 582 |
| Trädgårdsskötsel | 321 621 | 160 461 |
| Städning gemensamma utrymmen | 221 848 | 203 328 |
| Obligatoriska besiktningar | 44 925 | 158 080 |
| Snö- och halkbekämpning | 39 877 | 100 000 |
| Förbrukningsmateriel | 9 170 | 10 449 |
| Vatten | 243 707 | 216 650 |
| El | 199 848 | 234 027 |

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Uppvärmning | 1 562 860 | 1 725 116 |
| Sopphantering och återvinning | 102 708 | 107 410 |
| | <u>4 713 639</u> | <u>4 974 321</u> |

Not 4 Fastighetsadministration

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Förhandlingsersättning | 3 336 | 3 336 |
| Förvaltningsarvode | 302 895 | 295 316 |
| Mäklararvode | 110 400 | – |
| IT-kostnader | 846 | 843 |
| Juridiska kostnader | 16 354 | 12 423 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 28 625 | 28 924 |
| Möteskostnader | – | 2 970 |
| Övriga förvaltningskostnader | 47 355 | 24 283 |
| Kreditupplysningar | – | 15 036 |
| Kontorsmateriel | – | 1 034 |
| Telefon och porto | 366 | 1 391 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 1 830 | 22 956 |
| Konsultarvoden | 39 756 | 21 220 |
| Bankkostnader | 2 360 | 2 480 |
| Övriga externa kostnader | – | 9 389 |
| | <u>554 122</u> | <u>441 600</u> |

Not 5 Personalkostnader

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Fast styrelsearvode | 170 000 | 172 000 |
| Arvode till valberedningen | 6 500 | 4 000 |
| Arvode uppdragsredovisning | 38 500 | 36 000 |
| Föreningsvald revisor | 1 500 | 2 000 |
| Summa | <u>216 500</u> | <u>214 000</u> |
| Sociala kostnader | 41 783 | 48 148 |
| | <u>258 283</u> | <u>262 148</u> |

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | | |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Byggnader | 859 284 | 177 159 |
| Stambyte | 616 494 | 287 729 |
| Energiåtgärder | 213 839 | 213 839 |
| Trapphusrenovering | 187 472 | 187 472 |
| Bredbandsinstallation | 55 411 | 55 411 |
| | <u>1 932 500</u> | <u>921 610</u> |

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank | 4 991 | 1 008 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 29 160 | – |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 1 369 | – |
| Övriga ränteintäkter | - 1 541 | 24 129 |
| | <u>33 979</u> | <u>25 137</u> |

2014-12-31 2013-12-31

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 844 449 | 1 226 494 |
| Övriga räntekostnader | 3 172 | 506 868 |
| | <u>847 621</u> | <u>1 733 362</u> |

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | 104 225 160 | 104 225 160 |
| Stambyte | 28 482 810 | 28 482 810 |
| Bredbandsinstallation | 583 750 | 583 750 |
| Trapphusrenovering | 3 731 008 | 3 731 008 |
| Mäklararvoden | 227 500 | 190 000 |
| Energiåtgärder | 4 276 789 | – |
| | <u>141 527 017</u> | <u>137 212 728</u> |

Årets anskaffningar

| | | |
|-----------------------|----------|------------------|
| Byggnader | – | 37 500 |
| Standardförbättringar | – | 4 276 789 |
| | <u>–</u> | <u>4 314 289</u> |

Summa anskaffningsvärden

141 527 017 141 527 017

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -3 056 884 | -2 879 725 |
| Stambyte | -1 859 007 | -1 571 278 |
| Bredbandsinstallation | - 306 964 | - 251 553 |
| Trapphusrenovering | - 555 418 | - 367 946 |
| Energiåtgärder | - 213 839 | – |
| | <u>-5 992 112</u> | <u>-5 070 502</u> |

Årets avskrivning byggnader

- 859 284 - 177 159

Årets avskrivning stambyte

- 616 494 - 287 729

Årets avskrivning bredband

- 55 411 - 55 411

Årets avskrivning trapphus

- 187 472 - 187 472

Årets avskrivning energiåtgärder

- 213 839 - 213 839

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 924 612 -5 992 112

Restvärde enligt plan vid årets slut

133 602 405 135 534 905

Taxeringsvärden

bostäder

141 000 000 141 000 000

lokaler

3 521 000 3 521 000

Totalt taxeringsvärde

144 521 000 144 521 000

varav byggnader

90 209 000 90 209 000

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

| | | |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 1 990 | 5 308 |
| | <u>1 990</u> | <u>5 308</u> |

Not 11 Övriga fordringar

| | | |
|-------------|------------|---------------|
| Skattekonto | 333 | 23 148 |
| | <u>333</u> | <u>23 148</u> |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 7 146 | 4 297 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 22 572 | 20 663 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 35 674 | 47 726 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 115 051 | 115 051 |
| | <u>180 443</u> | <u>187 737</u> |

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Placeringskonto Nordea | 7 000 000 | – |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 3 500 000 | 1 500 000 |

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum | | |
|----------|-----------|-------|------------|-------------------|------------------|
| 30 dagar | 7 000 000 | 0,70 | 2015-02-12 | | |
| 30 dagar | 1 000 000 | 0,70 | 2015-01-14 | | |
| 30 dagar | 1 000 000 | 0,70 | 2015-01-03 | | |
| 30 dagar | 1 500 000 | 0,70 | 2015-01-17 | | |
| | | | | <u>10 500 000</u> | <u>1 500 000</u> |

Not 14 Kassa och bank

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa | 1 409 | 1 190 |
| Bankmedel | 2 551 234 | 3 434 023 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 1 829 446 | 866 561 |
| | <u>4 382 089</u> | <u>4 301 774</u> |

Not 15 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 22 500 900 | 74 164 293 | 664 534 | -1 485 919 | 992 580 |
| Disposition enl årsstämlobeslut | | | | 992 580 | - 992 580 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 399 000 | - 399 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | - 426 977 | 426 977 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 4 878 013 | 1 685 987 | | | |
| Årets resultat | | | | | <u>969 556</u> |
| Vid årets slut | <u>27 378 913</u> | <u>75 850 280</u> | <u>636 557</u> | <u>- 465 362</u> | <u>969 556</u> |

2014-12-31 2013-12-31

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | |
|---|------------|------------|
| Inteckningslån | 42 142 750 | 42 708 625 |
| Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld) | -5 754 500 | - 754 500 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | 36 388 250 | 41 954 125 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,00%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|-------------------|-------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| NORDEA HYPOTEK AB | 1,45% | 2015-04-16 | 4 985 250 | | 126 750 | 4 858 500 |
| NORDEA HYPOTEK AB | 1,45% | 2015-04-16 | 8 505 000 | | 135 000 | 8 370 000 |
| NORDEA HYPOTEK AB | 1,45% | 2015-04-16 | 29 218 375 | | 304 125 | 28 914 250 |
| | | | 42 708 625 | | 565 875 | 42 142 750 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 754 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

| | | |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Reskontraförda leverantörsskulder | 256 365 | 251 271 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | – | 2 966 |
| | 256 365 | 254 237 |

Not 18 Skatteskulder

| | | |
|---------------|---------|---------|
| Skatteskulder | 555 820 | 534 042 |
| | 555 820 | 534 042 |

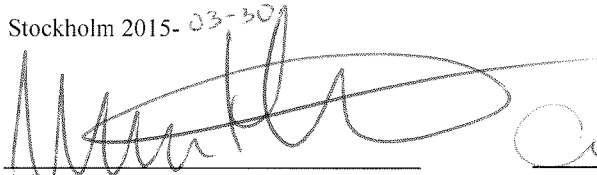
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|--|-------|----------|
| Skuld för moms | - 725 | - 11 027 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 900 | 1 800 |
| Felaktiga inbetalningar från medlemmar | – | 14 846 |
| | 175 | 5 620 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Upplupna räntekostnader | 130 881 | 30 967 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 63 848 | – |
| Upplupna elkostnader | 20 301 | 24 033 |
| Upplupna vattenavgifter | 5 013 | 4 695 |
| Upplupna värmekostnader | 180 303 | 171 553 |
| Upplupna revisionsarvoden | 29 600 | 29 600 |
| Upplupna styrelsearvoden | 233 928 | 233 928 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 56 849 | – |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 12 423 | 42 255 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 609 061 | 676 929 |
| | 1 342 206 | 1 213 960 |

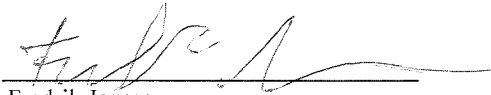
Stockholm 2015-03-30



Mikaela Hermansdotter



Anneli Roslund



Fredrik Jonsson



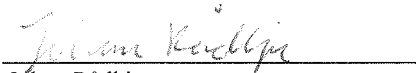
Hanna Wallberg



Magnus Almén



Svante Rennerstad



Johan Rådbjer

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

31 mars 2015

Patrik Israelsson
Auktoriserad revisorUlf Swärd
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Doktorn för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Doktors finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Doktorn för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 31 mars 2015

KPMG AB

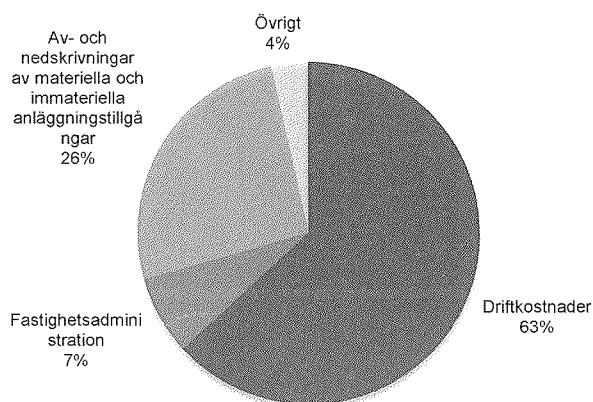

Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor


Ulf Swärd

Nyckeltal

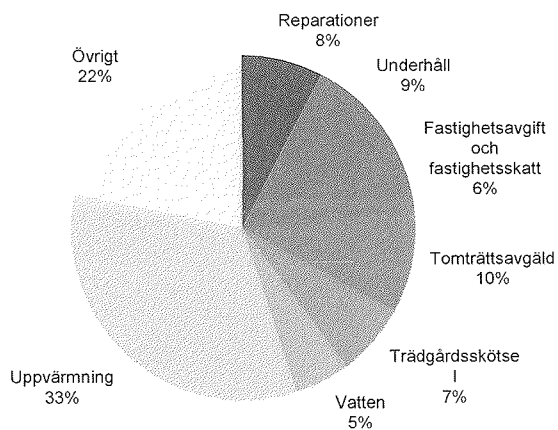
Kostnadsfördelning

| | 2014 | 2013 |
|---|------------------|------------------|
| Driftkostnader | 4 713 639 | 4 974 321 |
| Fastighetsadministration | 554 122 | 441 600 |
| Personalkostnader | 258 283 | 262 148 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 932 500 | 921 610 |
| Summa kostnader | 7 458 544 | 6 599 679 |



Driftskostnadsfördelning

| | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 360 833 | 435 817 |
| Underhåll | 426 977 | 496 774 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 307 538 | 242 000 |
| Tomträttsavgäld | 460 204 | 460 210 |
| Vägavgifter, arrende | 3 765 | 199 |
| Försäkringspremier | 88 380 | 78 540 |
| Kabel-TV | 190 896 | 208 679 |
| Fastighetskötsel | 128 481 | 136 582 |
| Trädgårdsskötsel | 321 621 | 160 461 |
| Städning gemensamma utrymmen | 221 848 | 203 328 |
| Obligatoriska besiktningar | 44 925 | 158 080 |
| Snö- och halkbekämpning | 39 877 | 100 000 |
| Förbrukningsmateriel | 9 170 | 10 449 |
| Vatten | 243 707 | 216 650 |
| El | 199 848 | 234 027 |
| Uppvärmning | 1 562 860 | 1 725 116 |
| Sophantering och återvinning | 102 708 | 107 410 |
| Summa driftkostnader | 4 713 639 | 4 974 321 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2014 | 2013 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| BOA (kvm): | 10627 | 10627 |
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| Reparationer | 34 | 41 |
| Underhåll | 40 | 47 |
| Fastighetsavgift och fastighetskatt | 29 | 23 |
| Tomträttsavgäld | 43 | 43 |
| Vägavgifter, arrende | 0 | 0 |
| Försäkringspremier | 8 | 7 |
| Kabel-TV | 18 | 20 |
| Fastighetsskötsel | 12 | 13 |
| Trädgårdsskötsel | 30 | 15 |
| Städning gemensamma utrymmen | 21 | 19 |
| Obligatoriska besiktningar | 4 | 15 |
| Snö- och halkbekämpning | 4 | 9 |
| Förbrukningsmateriel | 1 | 1 |
| Vatten | 23 | 20 |
| El | 19 | 22 |
| Uppvärmning | 147 | 162 |
| Sophantering och återvinning | 10 | 10 |
| Summa driftkostnader | 444 | 468 |

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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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 bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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