

---

# 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 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 348 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>/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.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Underhåll hyresrätter inför försäljning	218
Målning trappträcken	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

<b>Ordinarie ledamöter</b>		<b>Utsedd av</b>
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**

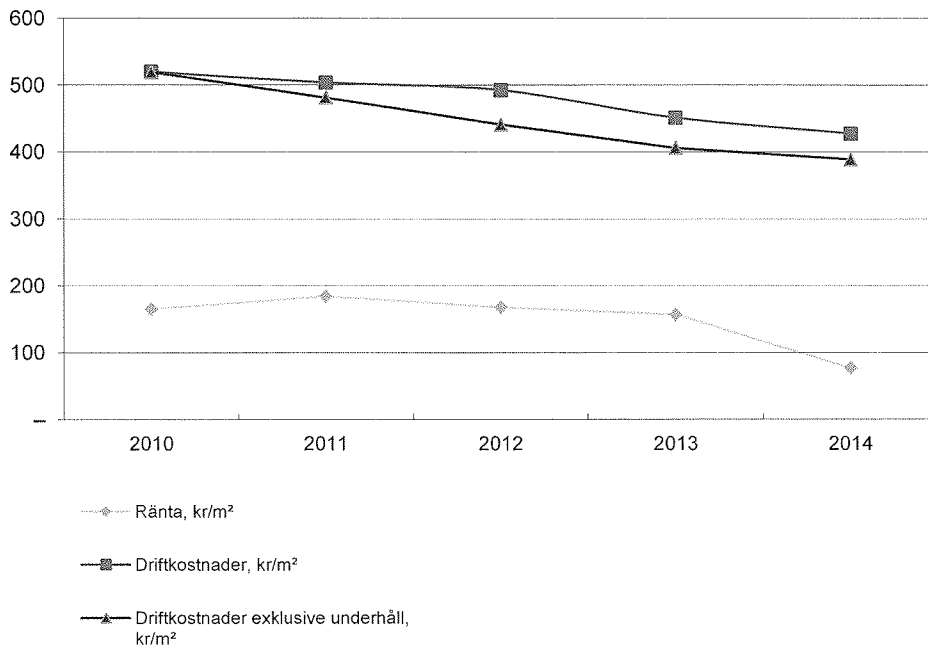
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 227 medlemmar.

### **Överlåtelse**

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st). Dessutom har 4 upplåtelse 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



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	677	671	659	621	600
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	427	451	492	504	520
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	389	406	441	481	519
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	77	157	168	184	165
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	58	60	72	94	89
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 820	3 871	4 212	4 280	4 703

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lånkr/m<sup>2</sup> 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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 047 579	9 112 664
Övriga rörelseintäkter	2	194 163	203 591
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>9 241 742</u>	<u>9 316 255</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-7 458 544</u>	<u>-6 599 679</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 783 198</b>	<b>2 716 575</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	33 979	25 137
Räntekostnader och liknande poster	8	- 847 621	-1 733 362
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 813 642</u>	<u>-1 708 225</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>969 556</b>	<b>1 008 350</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>969 556</b></u>	<u><b>1 008 350</b></u>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	133 602 405	135 534 905
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 602 405</b>	<b>135 534 905</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>182 766</b>	<b>216 193</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	10 500 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>10 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	4 382 089	4 301 774
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 382 089</b>	<b>4 301 774</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 064 855</b>	<b>6 017 967</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 667 260</b>	<b>141 552 872</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		103 229 193	96 665 193
Fond för yttre underhåll		636 557	664 534
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>103 865 750</u>	<u>97 329 727</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 465 362	-1 485 919
Årets resultat		969 556	992 580
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>504 194</u>	<u>- 493 339</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104 369 944</b>	<b>96 836 388</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	36 388 250	41 954 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>36 388 250</u>	<u>41 954 125</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>7 909 066</u>	<u>2 762 359</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 667 260</b>	<b>141 552 872</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		65 100 000	65 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>65 100 000</u>	<u>65 100 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
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
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-754 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-754 070
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
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
<b>Årets kassaflöde</b>		
Likvida medel vid årets början	9 080 315	-1 498 032
Likvida medel vid årets slut	5 801 774	7 299 806
(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
Sophantering 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

Akkumulerade 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
			<b>42 708 625</b>		<b>565 875</b>	<b>42 142 750</b>

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

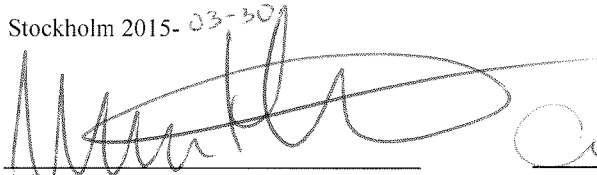
**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

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

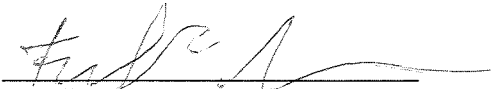
Stockholm 2015-03-30



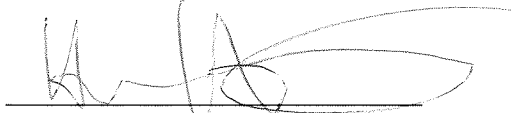
Mikaela Hermansdotter



Anneli Roslund



Fredrik Jonsson



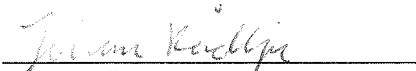
Hanna Wallberg



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 ersättningsskyldig 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

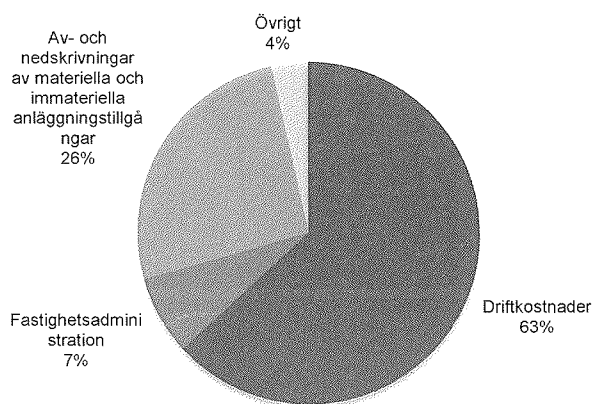
  
Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor

  
Ulf Swärd

# Nyckeltal

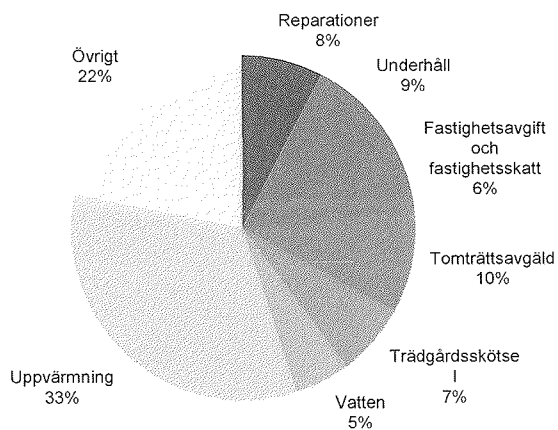
## Kostnadsfördelning

	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
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 458 544</b>	<b>6 599 679</b>



**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
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 713 639</b>	<b>4 974 321</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
<b>BOA (kvm):</b>	10627	10627
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
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
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>444</b>	<b>468</b>

---

# 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.