
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Doktorn
Org nr: 769608-6748



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Doktorn får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 845 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 884 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Solfjädersn 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

Bostäder hyresrätt	649 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 163 m ²
Total bostadsarea	10 812 m ²
Total lokalarea	1 241 m ²

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	

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått bl a följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Atlas Bore
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Sophantering	Stockholm Vatten & Avfall
Parkeringsbevakning	Aimo tidigare Q-park
Trädgårdsskötsel	Mark & Landskapsteknik i Hägersten
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 610 tkr och planerat underhåll för 335 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämnar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2019 och visar på ett underhållsbehov på 17 503 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 750 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 670 tkr. Av dessa 17 503 tkr utgör ca 13 000 tkr kostnad för fasadrenovering. Detta kommer bokföras som en investering (del av byggnadskomponent).

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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Åtgärder mot avloppslukt	201 519
LED belysning i trapphus	133 498

Dessutom har utförts:

- Garagen har mätts upp invändigt och det digitala kösystemet har uppdaterats
- OVK har genomförts och flera trasiga fläktar i ventilationsystemet har bytts ut
- Dränering och reparation av vattenskadad vägg på DW22 har slutförts
- Ny källarventilation har installerats i samtliga byggnader
- Ny utomhusbelysning och farthinder har installerats
- Tre hyresrätter har renoverats och sålts med bostadsrätt

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Almén	Ordförande	2021
Linus Axén	Ledamot	2021
Fredrik Magnusson	Ledamot	2020
Erika Unsbo	Ledamot	2021
Cecilia Romare	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Rudberg	Suppleant	2020
Erik Saar	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Swärd	Föreningsrevisor	2020
Stockholm Kpmg Ab, Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Lehtihet		2020
Robert Widén		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En engångsamortering på ett av föreningens lån har gjorts på 7 885 846 kr, vilket inneburit att lånet har lösts bort helt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 249 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. 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.

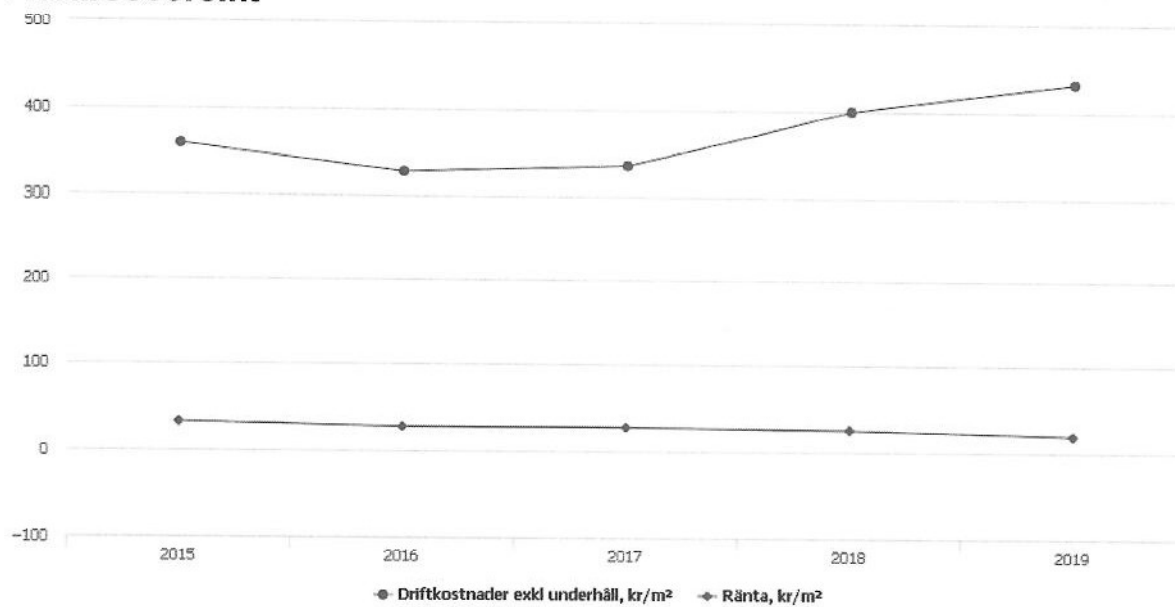
Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 782 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Föreningen har upplåtit (sålt) 3 hyresrätter.

Av föreningens lägheter upplåts 182 med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 141	9 203	9 126	9 154	9 058
Årets resultat	39	362	1 103	1 337	-3 126
Soliditet %	86	82	79	77	76
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	432	399	335	327	359
Ränta, kr/m ²	19	25	27	27	32
Lån, kr/m ²	1 470	2 185	2 547	2 626	2 675
Skuldkvot %	1,81	2,68	3,20	3,25	3,36

Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	80 186 189	41 691 321	1 861 185	-1 374 939	362 417
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				362 417	-362 417
Reservering underhållsfond			670 000	-670 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-335 017	335 017	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 221 878	1 098 728			
Årets resultat					38 683
Vid årets slut	81 408 067	42 790 049	2 196 168	-1 347 505	38 683

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 012 522
Årets resultat	38 683
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-670 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	335 017
Summa	-1 308 822

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **1 308 822**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 141 149	9 203 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	222 720	217 060
Summa rörelseintäkter		9 363 869	9 420 500
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 331 024	-5 017 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-624 094	-712 582
Personalkostnader	Not 6	-346 931	-355 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 845 366	-2 731 719
Summa rörelsekostnader		-9 147 416	-8 817 682
Rörelseresultat		216 453	602 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 995	43 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 765	-283 585
Summa finansiella poster		-177 770	-240 401
Resultat efter finansiella poster		38 683	362 417
Årets resultat		38 683	362 417

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	131 538 673	134 256 028
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 065 246	57 905
Summa anläggningstillgångar		132 603 919	134 313 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		65 504	120 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	215 444	334 203
Summa kortfristiga fordringar		280 948	454 422
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	11 768 392	14 961 932
Summa kassa och bank		11 768 392	14 961 932
Summa omsättningstillgångar		12 049 340	15 416 354
Summa tillgångar		144 653 259	149 730 287

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	124 198 116	121 877 510	
Fond för yttre underhåll	2 196 168	1 861 185	
Summa bundet eget kapital	126 394 284	123 738 695	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 347 505	-1 374 939	
Årets resultat	38 683	362 417	
Summa fritt eget kapital	-1 308 822	-1 012 522	
Summa eget kapital	125 085 462	122 726 173	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	16 988 125
Summa långfristiga skulder		0	16 988 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 988 125	8 261 346
Leverantörsskulder		913 874	518 235
Skatteskulder		13 621	26 316
Övriga skulder		3 244	3 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 648 933	1 206 541
Summa kortfristiga skulder		19 567 797	10 015 989
Summa eget kapital och skulder		144 653 259	149 730 287

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	38 683	362 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 845 366	2 731 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 884 049	3 094 136
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	173 474	-171 815
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	825 029	-127 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 882 553	2 795 243
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer och investeringar	-1 135 353	0
Investeringar i pågående byggnation	0	2 944 816
Investeringar i byggnader och mark	0	-10 005 176
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 135 353	-7 132 742
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-8 261 346	-4 493 106
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 320 606	6 267 921
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 940 740	1 774 815
Årets kassaflöde	-3 193 540	-2 562 683
Likvidamedel vid årets början	14 961 932	17 527 615
Likvidamedel vid årets slut	11 768 392	14 961 932
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (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
Fasader	Linjär	50
Tak	Linjär	25
Fönster	Linjär	50
Restpost	Linjär	38

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 944 682	7 821 982
Hyror, bostäder	840 828	966 456
Hyror, lokaler	252 196	249 298
Hyror, garage	231 600	227 880
Hyror, övriga	0	-2 255
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-135 789	-67 553
Bränsleavgifter, lokaler	7 632	7 632
Summa nettoomsättning	9 141 149	9 203 440

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	119 765	121 193
Tillvalsavgifter	7 044	9 134
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	36 880	42 086
Inkasso	1 080	360
Återvunna fordringar	9 653	0
Övernattningsslägenhet, andrahandsavgifter	48 298	44 287
Summa övriga rörelseintäkter	222 720	217 060

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-335 017	-419 363
Reparationer	-610 295	-451 086
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-323 755	-317 345
Tomträttsavgäld	-633 400	-633 400
Arrendeavgifter	-3 960	-3 872
Försäkringspremier	-79 169	-70 987
Kabel- och digital-TV	-129 539	-124 518
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-10 851
Serviceavtal	-23 902	-17 886
Obligatoriska besiktningar	-424 677	0
Snö- och halkbekämpning	-86 793	-108 094
Statuskontroll	0	-2 000
Förbrukningsmaterial	-33 906	-66 871
Vatten	-228 350	-262 568
Fastighetsel	-288 600	-276 347
Uppvärmning	-1 599 374	-1 631 939
Sophantering och återvinning	-134 593	-139 034
Städ och trädgårdsskötsel	-395 694	-481 233
Summa driftkostnader	-5 331 024	-5 017 394

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode	-508 891	-516 925
Arvode, yrkesrevisorer	-28 503	-29 203
Övriga förvaltningskostnader	-30 512	-30 789
Kreditupplysningar	-1 348	-14 168
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 482	-42 194
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-55 375
Medlems- och föreningsavgifter	-11 588	-9 730
Konsultarvoden	0	-11 939
Övriga externa kostnader	-1 770	-2 260
Summa övriga externa kostnader	-624 094	-712 582

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-225 000	-227 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 500	-52 500
Övriga personalkostnader	0	-2 560
Sociala kostnader	-68 431	-73 427
Summa personalkostnader	-346 931	-355 987

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning byggnader	-2 717 355	-2 551 009
Avskrivning bredband	0	-166 234
Avskrivning gårdsbelysning	-69 186	0
Avskrivning larmanläggning ventilation	-58 825	-14 476
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 845 366	-2 731 719

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	151 532 193	141 527 017
	151 532 193	141 527 017
Årets anskaffningar		
Byggnader, tak	0	10 005 176
	0	10 005 176
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	151 532 193	151 532 193
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 276 165	-14 558 922
	-17 276 165	-14 558 922
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 717 355	-2 717 243
	-2 717 355	-2 717 243
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 993 520	-17 276 165
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 538 673	134 256 027
Varav		
Byggnader	131 538 673	134 256 027
Taxeringsvärden		
Bostäder	218 000 000	138 000 000
Lokaler	4 147 000	4 326 000
Totalt taxeringsvärde	222 147 000	142 326 000
varav byggnader	107 659 000	85 072 000
varav mark	114 488 000	57 254 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Larmanläggning ventilation	72 381	0
	72 381	0
Årets anskaffningar		
Källarventilation	443 490	
Gårdsbelysning	691 863	
Larmanläggning ventilation	0	72 381
	1 135 353	72 381
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 207 734	72 381
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Källarventilation	0	0
Gårdsbelysning	0	0
Larmanläggning ventilation	-14 476	0
	-14 476	0
Årets avskrivningar		
Källarventilation	-44 349	
Gårdsbelysning	-69 186	
Larmanläggning ventilation	-14 476	-14 476
	-128 011	-14 476
Akkumulerade avskrivningar		
Källarventilation	-44 349	0
Gårdsbelysning	-69 186	0
Larmanläggning ventilation	-28 952	-14 476
	-142 487	-14 476
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 065 247	57 905
Varav		
Källarventilation	399 141	0
Gårdsbelysning	622 677	0
Larmanläggning ventilation	43 429	57 905

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 437	17 856
Förutbetalda driftkostnader	0	125 661
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 907	32 336
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 750	0
Förutbetald tomträtsavgäld	158 350	158 350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 444	334 203

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	9 619 825	13 616 173
PlusGiro, Nordea	70 811	44 789
Transaktionskonto, Swedbank	2 077 756	1 300 970
Summa kassa och bank	11 768 392	14 961 932

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	16 988 125	25 249 471
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 988 125	-8 261 346
Långfristig skuld vid årets slut	0	16 988 125

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2019-03-21	7 855 846	0	7 855 846	0
NORDEA*)	1,20%	2020-03-18	17 393 625	0	405 500	16 988 125,00
Summa			25 249 471	0	8 261 346	16 988 125

*)Styrelsen har för avsikt att lösa lånet i sin helhet i samband med omsättningen och kommande lägenhetsförsäljning.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	42 470	45 452
Upplupna driftskostnader	7 013	17 564
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	162 500	0
Upplupna elkostnader	24 412	34 970
Upplupna vattenavgifter	44 522	0
Upplupna värmekostnader	212 155	221 533
Upplupna kostnader för renhållning	26 450	0
Upplupna revisionsarvoden	29 300	29 500
Upplupna styrelsearvoden	304 700	300 499
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 966	18 086
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	759 445	538 937
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 648 933	1 206 541

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar, pantbrev	65 100 000	65 100 000

Not15 Eventualförpliktelser

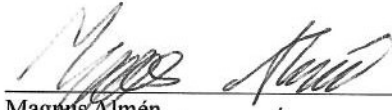
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har för avsikt att lösa bort (amortera ner) ett lån på 16 988 125 kronor.

Styrelsens underskrifter

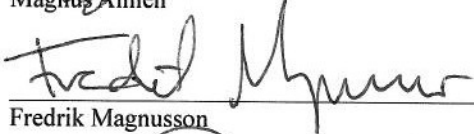
Stockholm 2020-05-10



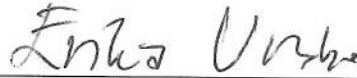
Magnus Almén



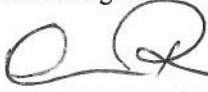
Linus Axén



Fredrik Magnusson



Erika Unsbo



Cecilia Romare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15

KPMG AB



Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



Ulf Sward
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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 upp-lyser, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 besluten 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. Risker 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 revisionsssed 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som 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.

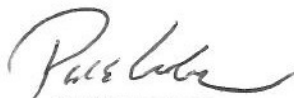
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 15 maj 2020

KPMG AB



Patrik Israelsson

Auktoriserad revisor



Ulf Swärd

Förtroendevald revisor