
Årsredovisning

BRF DOKTORN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769608-6748



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstilläg-

get omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Mikaela Hermansdotter	Ordförande	Stämman
Felix Rehnman	Vice ordförande	Stämman
Elisabeth Gnilke	Sekreterare	Stämman
Magnus Almén	Ledamot	Stämman
Kjell Ekström	Ledamot	Stämman
Veronica Jansson Pettersson	Ledamot	Stämman
Anneli Roslund	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Svante Rennerstad		Stämman
Johan Rådbjer		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Magnus Almén, Felix Rehnman, Anneli Roslund, Mikaela Hermansdotter, Kjell Ekström och Elisabeth Gnilke.

Ordinarie revisorer

Ulf Swärd	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB, Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

vakant		Stämman
KPMG AB		Stämman

Valberedning

Helen Petterson (sammankallande)		Stämman
Mats Karlsson		Stämman
Bodil Sjöholm		Stämman
Michael Ågren		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Solfjädersn 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Underskrifter	14
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
57	75	51	8	9

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
6	40

Total bostadsarea: 10 626 kvm

Total lokalarea: 369 kvm

Årets taxeringsvärde 144 521 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 134 276 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 374 tkr och planerat underhåll för 497 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 21 985 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 198 tkr (200 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 33 kr/kvm.

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 19 september 2013. I besiktningen deltog fyra representanter från föreningen och en representant från Riksbyggen. Besiktningen omfattar fastighetens yttre och allmänna utrymmen, ej tak.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

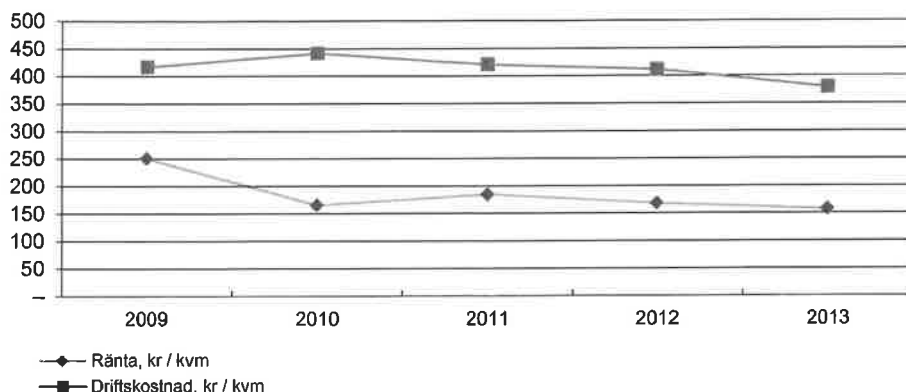
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 maj 2013 samt två extra stämmor den 8 augusti 2013 och 5 september 2013. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 240 kvm, vilket motsvarar 2,19 procent av fastighetens totalyta.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	9 316	9 345	9 349	8 840	8 846
Årets resultat	1 008	864	170	- 272	- 1 815
Resultat efter fondförändringar	1 142	1 101	114	- 566	- 1 478
Balansomslutning	141 553	143 890	138 774	141 783	141 032
Soliditet %	68%	66%	64%	61%	57%
Likviditet %	218%	212%	137%	273%	118%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,45%	0,42%	0,86%	0,80%	1,11%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	675	662	624	604	582
Driftskostnad, kr / kvm	379	411	421	442	417
Ränta, kr / kvm	158	168	185	166	251
Underhållsfond, kr / kvm	60	73	94	89	62
Lån, kr / kvm	3 884	4 226	4 294	4 719	5 211

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 5%.

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 675 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st).

Dessutom har 1 upplåtelse skett (föregående år 1 st).

Av föreningens 200 lägenheter är 176 upplåtna med bostadsrätt och 24 upplåtna med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har bl.a. 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 Recykling	Returpapper

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 635 463
Årets resultat före fondförändring	1 008 350
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-363 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	496 774
Summa underskott	<u>-493 339</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-493 339</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 153 430	9 134 978
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 40 766	- 38 774
Bränsleavgifter		8 230	8 380
Övriga förvaltningsintäkter	3	195 361	240 442
		<u>9 316 255</u>	<u>9 345 025</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 435 817	- 507 229
Planerat underhåll	5	- 496 774	- 566 677
Fastighetsavgift/skatt		- 242 000	- 285 760
Driftkostnader	6	-4 164 489	-4 520 724
Övriga kostnader	7	- 76 842	- 32 210
Personalkostnader	8	- 262 148	- 263 321
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 921 610	- 842 051
		<u>-6 599 679</u>	<u>-7 017 972</u>
Rörelseresultat		2 716 575	2 327 053
Resultat från finansiella poster			
Ränteutäkter och liknande poster	10	25 137	337 062
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 733 362	-1 852 420
		<u>-1 708 225</u>	<u>-1 515 357</u>
Resultat efter finansiella poster		1 008 350	811 696
Inkomstskatt		-	52 637
Årets resultat		<u>1 008 350</u>	<u>864 333</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 363 000	- 330 000
Ianspråktagande av underhållsfond		496 774	566 677
Resultat efter fondförändring		<u>1 142 124</u>	<u>1 101 010</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	135 534 905	132 142 226
Pågående byggnation och förskott	13	—	3 560 219
		<u>135 534 905</u>	<u>135 702 445</u>
Summa anläggningstillgångar		135 534 905	135 702 445
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 308	22 906
Övriga fordringar	14	23 148	679 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	187 737	185 853
		<u>216 193</u>	<u>887 995</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 500 000	—
Kassa och bank			
Handkassa		1 190	—
Bankmedel		3 434 023	5 445 931
Avräkning med Swedbank		866 561	1 853 875
		<u>4 301 774</u>	<u>7 299 806</u>
Summa omsättningstillgångar		6 017 967	8 187 801
SUMMA TILLGÅNGAR		141 552 872	143 890 246

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		74 164 293	73 936 419
Upplåtelseavgifter		22 500 900	21 228 774
Underhållsfond		664 534	798 308
		<u>97 329 727</u>	<u>95 963 501</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 635 463	-2 736 473
Årets resultat		1 008 350	864 333
Avsättning till underhållsfond		- 363 000	- 330 000
Ianspråktagande av underhållsfond		496 774	566 677
		<u>- 493 339</u>	<u>-1 635 463</u>
Summa eget kapital		96 836 388	94 328 038
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	41 954 125	45 708 625
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	754 500	754 500
Leverantörsskulder		254 237	892 678
Skatteskulder		523 016	554 335
Övriga kortfristiga skulder	19	16 646	315 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 213 960	1 336 738
		<u>2 762 359</u>	<u>3 853 583</u>
Summa skulder		44 716 484	49 562 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 552 872	143 890 246
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		65 100 000	65 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2112
Målning trapphus, armaturer m m	Rak	20	2031
Stammar	Progressiv	50	2057
Bredband	Rak	10	2018
Energiåtgärder	Rak	20	2032

Föreningen tillämpar progressiv avskrivning på sina byggnader. Denna metod kan komma att behöva ändras i framtiden då reglerna för avskrivningar på byggnader är föremål för utredning.

Styrelsen vill därför uppmärksamma att föreningens kostnader för avskrivningar kan behöva ökas de närmaste åren för att uppfylla de nya reglerna. För närvarande kan styrelsen inte bedöma hur mycket dessa kostnader kan komma att öka.

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 170 747	7 038 546
Hyror, bostäder	1 460 720	1 572 681
Hyror, lokaler	291 808	294 436
Hyror, garage	223 806	223 372
Hyror, övriga	6 348	5 942
	<u>9 153 430</u>	<u>9 134 978</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 13 467	- 14 871
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 26 423	- 23 903
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 876	-
	<u>- 40 766</u>	<u>- 38 774</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	169 620	196 028
Tillvalsavgifter	8 136	9 351
Balkonginglasning	2 616	2 616
Inkassoinkäkter	5 695	4 195
Övriga rörelseintäkter	9 294	28 252
	<u>195 361</u>	<u>240 442</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	284 257	98 193
Vattenskador	53 934	2 563
Lokaler	7 331	7 228
Tvättstugor	13 689	18 228
Gemensamma utrymmen	15 530	80 704
Installationer	-	37 896

	2013-12-31	2012-12-31
Vatten/Avlopp	3 846	85 017
Värme	3 287	16 019
Ventilation	10 750	4 013
Elinstallationer	2 169	36 607
Låssystem	11 811	30 439
Huskropp	9 465	67 126
Garage och parkeringsplatser	4 434	2 839
Vandalisering	15 314	20 358
	<u>435 817</u>	<u>507 229</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	72 881	10 895
Tvättstugor	–	132 615
Ventilation	400 500	–
Huskroppar	17 984	285 251
Gårdar och grönanläggningar	5 409	137 916
	<u>496 774</u>	<u>566 677</u>

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	460 210	460 210
Vägavgifter, arrende	199	300
Företagsförsäkring	78 540	67 157
Förvaltningsarvode	295 316	385 174
Kabel-TV	208 679	213 944
IT-kostnader	843	4 444
Juridiska kostnader	12 423	8 455
Arvode, yrkesrevisorer	28 924	33 050
Möteskostnader	2 970	10 000
Övriga förvaltningskostnader	24 283	6 265
Fastighetsskötsel	136 582	129 324
Trädgårdsskötsel	160 461	152 638
Systematiskt brandskyddsarbete	–	9 250
Städning gemensamma utrymmen	203 328	232 034
Obligatoriska besiktningar	158 080	105 404
Snö- och halkbekämpning	100 000	193 692
Förbrukningsmateriel	10 449	11 198
Vatten	216 650	225 897
El	234 027	265 211
Uppvärmning	1 725 116	1 826 246
Sophantering och återvinning	107 410	180 832
	<u>4 164 489</u>	<u>4 520 724</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	15 036	5 225
Kontorsmateriel	1 034	10 570
Telefon och porto	1 391	3 990
Konstaterade förluster hyror/avgifter	22 956	4 492
Medlems- och föreningsavgifter	3 336	5 753
Konsultarvoden	21 220	–
Bankkostnader	2 480	780
Övriga externa kostnader	9 389	1 400
	<u>76 842</u>	<u>32 210</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	172 000	168 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 000	4 000
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga personalkostnader	–	500
Summa	<u>214 000</u>	<u>211 000</u>
Sociala kostnader	48 148	52 321
	<u>262 148</u>	<u>263 321</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	177 159	320 000
Stambyte	287 729	279 348
Energiåtgärder	213 839	–
Trapphusrenovering	187 472	187 292
Bredbandsinstallation	55 411	55 411
	<u>921 610</u>	<u>842 051</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 008	1 192
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	422
Övriga ränteintäkter	24 129	57 193
Försäljning fonder	–	278 254
	<u>25 137</u>	<u>337 062</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 226 494	1 503 200
Övriga räntekostnader (swapräntor)	506 868	349 220
	<u>1 733 362</u>	<u>1 852 420</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 12 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	3 380 913
Mäklararvoden	190 000	73 500
	<u>137 212 728</u>	<u>136 746 133</u>
Årets anskaffningar		
Mäklararvoden	37 500	116 500
Standardförbättringar, energiåtgärder	4 276 789	–
Standardförbättringar, trapphusrenovering	–	350 095
	<u>4 314 289</u>	<u>466 595</u>
	<u>141 527 017</u>	<u>137 212 728</u>
Summa anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 949 511	-3 350 163
Bredbandsinstallation	- 251 283	- 195 872
Standardförbättringar	- 501 762	- 501 762
Trapphusrenovering	- 367 946	- 180 654
Energiåtgärder	–	–
	<u>-5 070 502</u>	<u>-4 228 451</u>
Årets avskrivning byggnader	- 177 159	- 320 000
Årets avskrivning standardförbättringar, stambyte	- 287 729	- 279 348
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 55 411	- 55 411
Årets avskrivning standardförbättringar, trapphus	- 187 472	- 187 292
Årets avskrivning energiåtgärder	- 213 839	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 992 112</u>	<u>-5 070 502</u>
	<u>135 534 905</u>	<u>132 142 226</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Taxeringsvärden		
bostäder	141 000 000	133 000 000
lokaler	3 521 000	1 276 000
Totalt taxeringsvärde	<u>144 521 000</u>	<u>134 276 000</u>
varav byggnader	90 209 000	80 612 000

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott	–	3 560 219
	–	<u>3 560 219</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	23 148	301 370
Fordran Fortum, kreditfakturer	–	377 866
	<u>23 148</u>	<u>679 236</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 297	–
Förutbetalda försäkringspremier	20 663	16 913
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 726	53 888
Förutbetald tomträttsavgäld	115 051	115 052
	<u>187 737</u>	<u>185 853</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 500 000	–
-------------------------------------	-----------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	1,30	2014-01-06
90 dagar	1 000 000	2,00	2014-01-31

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 228 774	73 936 419	798 308	-2 499 796	864 333
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				864 333	- 864 333
Avsättning till underhållsfond			363 000	- 363 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 496 774	496 774	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 272 126	227 874			
Årets resultat					1 008 350
Vid årets slut	22 500 900	74 164 293	664 534	-1 501 689	1 008 350

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	42 708 625	46 463 125
Avgår nästa års amortering	- 754 500	- 754 500
Skuld vid årets slut	<u>41 954 125</u>	<u>45 708 625</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,89%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea Hypotek AB	2,75%	rörligt	29 623 875		405 500	29 218 375
Nordea Hypotek AB	2,75%	rörligt	8 685 000		180 000	8 505 000
Nordea Hypotek AB	2,76%	rörligt	8 154 250		3 169 000	4 985 250
			46 463 125		3 754 500	42 708 625

Lånen är säkrade med en ränteswap om 16 mkr med ränta 4,43% t.o.m. 2016-12-30.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 754.500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.


Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	1 800	900
Avräkning Lån	–	314 432
Övriga kortfristiga skulder	14 846	–
	<u>16 646</u>	<u>315 332</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	30 967	45 436
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	13 456
Upplupna elkostnader	24 033	28 773
Upplupna vattenavgifter	4 695	6 944
Upplupna värmekostnader	171 553	295 549
Upplupna kostnader för renhållning	–	810
Upplupna revisionsarvoden	29 600	29 300
Upplupna styrelsearvoden	233 928	233 027
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	31 914
Upplupna kostnader för trädgård och städ	42 255	31 376
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	676 929	620 153
	<u>1 213 960</u>	<u>1 336 738</u>

Stockholm 2014-04-24



Mikaela Hermansdotter, ordförande



Felix Rehnman, vice ordförande



Magnus Almén



Kjell Ekström



Elisabeth Gnilke



Veronica Jansson Pettersson



Anneli Roslund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2014
KPMG AB


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

Ulf Swärd
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Doktorn för år 2013.

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 revisionsd. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Doktors finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Doktorn för år 2013.

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 bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2014

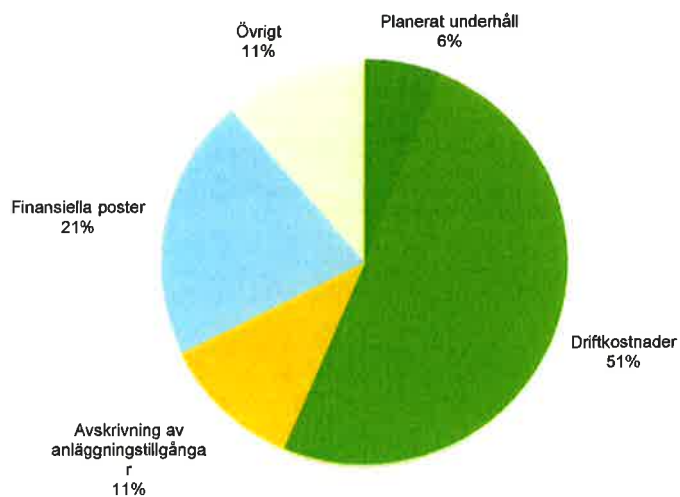
KPMG AB


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

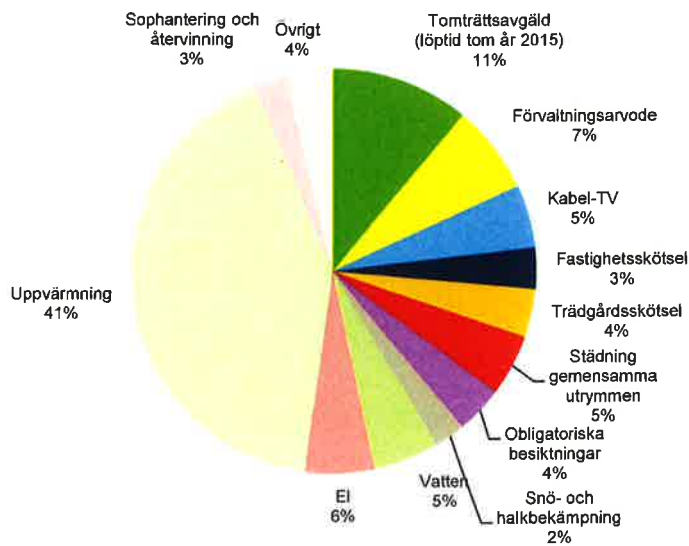

Ulf Swärd
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	435 817	507 229
Planerat underhåll	496 774	566 677
Fastighetsavgift/skatt	242 000	285 760
Driftkostnader	4 164 489	4 520 724
Övriga kostnader	76 842	32 210
Personalkostnader	262 148	263 321
Avskrivning av anläggningstillgångar	921 610	842 051
Finansiella poster	1 733 362	1 852 420
Inkomstskatt	0	- 52 637
Summa kostnader	8 333 042	8 817 754



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	460 210	460 210
Vägavgifter, arrende	199	300
Företagsförsäkring	78 540	67 157
Förvaltningsarvode	295 316	385 174
Kabel-TV	208 679	213 944
IT-kostnader	843	4 444
Juridiska kostnader	12 423	8 455
Arvode, yrkesrevisorer	28 924	33 050
Möteskostnader	2 970	10 000
Övriga förvaltningskostnader	24 283	6 265
Fastighetsskötsel	136 582	129 324
Systematiskt brandskyddsarbete	0	9 250
Trädgårdsskötsel	160 461	152 638
Städning gemensamma utrymmen	203 328	232 034
Obligatoriska besiktningar	158 080	105 404
Snö- och halkbekämpning	100 000	193 692
Förbrukningsmateriel	10 449	11 198
Vatten	216 650	225 897
El	234 027	265 211
Uppvärmning	1 725 116	1 826 246
Sophantering och återvinning	107 410	180 832
Summa driftkostnader	4 164 489	4 520 724



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2013	2012
BOA (kvm):	10627	10627
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	43	43
Vägavgifter, arrende	0	0
Företagsförsäkring	7	6
Förvaltningsarvode	28	36
Kabel-TV	20	20
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	3	3
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Fastighetsskötsel	13	12
Trädgårdsskötsel	15	14
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städning gemensamma utrymmen	19	22
Obligatoriska besiktningar	15	10
Snö- och halkbekämpning	9	18
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	20	21
El	22	25
Uppvärmning	162	172
Sophantering och återvinning	10	17
Summa driftkostnader	392	425

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

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.

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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se