
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Doktorn
Org nr: 769608-6748



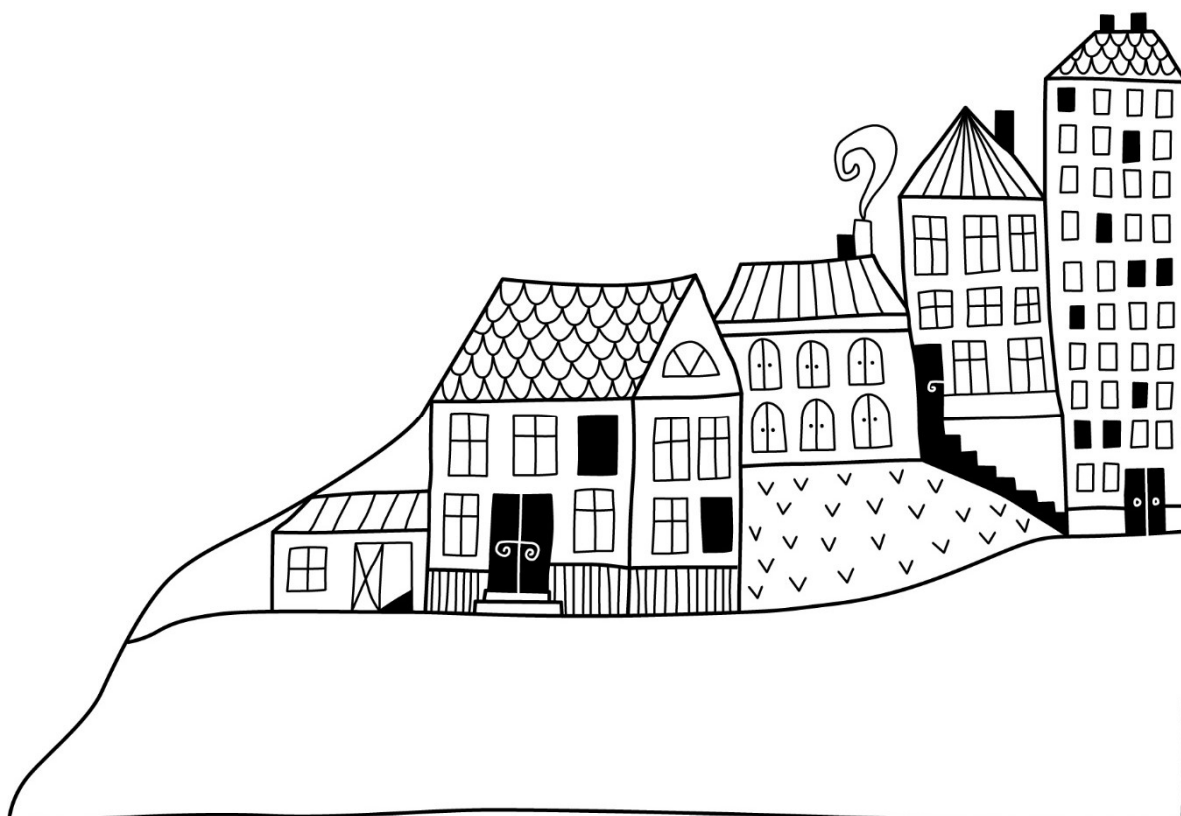


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Doktorn får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 260% till 467%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 313 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 933 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 95 m², vilket motsvarar 0,8 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.

Bostäder hyresrätt	503 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 309 m ²
Total bostadsarea	10 812 m ²
Total lokalarea (varav garage 548 m ²)	985 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:

Lokaler	Förråd	Garage	MC-garage
5	10	39	3

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Tomträtt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträtsavtal med Stockholms kommun.

Föreningen har ett tomträtsavtal som löper:

2017-07-01-2025-06-30 med årlig avgäld på 633 400 kr.

Föreningen har ingått bl a följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	PDS Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Jain Trädgård AB
Kabel-TV	Telenor AB
Bredband	Ownit AB
Sophantering	Stockholm Vatten AB
Returpapper	Remondis Sweden AB
El nätavgifter	Ellevio AB
El	Telge Energi AB
Parkeringsbevakning	Aimo Park

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 697 tkr och planerat underhåll för 575 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar 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 november 2023 och visar på ett underhållsbehov på 21 009 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 100 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1594 tkr. Styrelsen bedömer att innehållet i underhållsplanen är aktuellt.

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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning gemensamma utrymmen	105 185
Luftavfuktare	384 206
Takarbete	85 727

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	2025
Javier Hornos Vicente	Vice ordförande	2024
Ulrika Westergren	Sekreterare	2024
Guðrun Bohlin	Ledamot	2025
Fredrik Magnusson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Alexandra Hagelin	Suppleant
Jonathan Gall	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB, Benjamin Henriksson	Auktoriserad revisor
Kristian Nyquist	Förtroendevald revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 253 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 256 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 2023 uppgår i genomsnitt till 795 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Av föreningens lägheter upplåts 197 med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

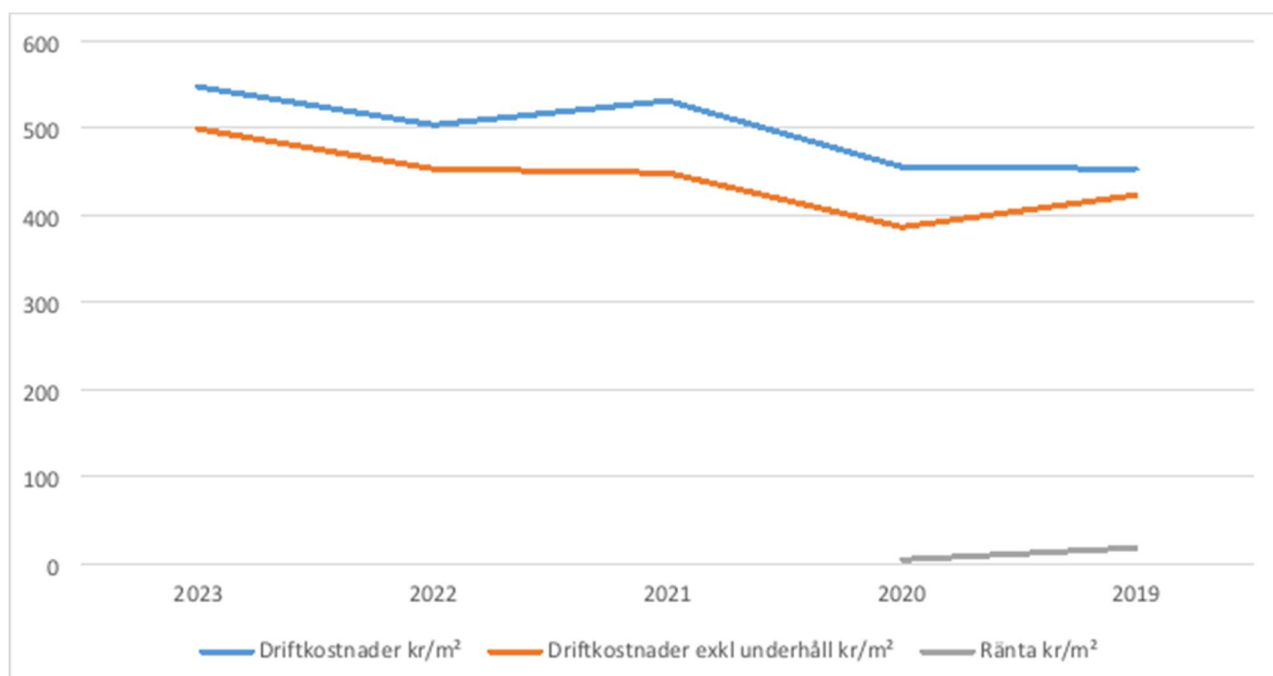


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	9 128	9 109	9 104	9 097	9 141
Rörelsens intäkter	9 424	9 326	9 315	9 306	9 364
Resultat efter finansiella poster*	-1 380	-885	-1 096	-78	39
Resultat exkl avskrivningar	1 933	2 436	2 016	2 868	2 884
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	339	1 412	992	1 983	2 214
Årets kassaflöde	-574	2 820	2 708	-7 935	-3 194
Soliditet %*	99	97	98	99	86
Likviditet %	468	260	276	223	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	89	89	88	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	807	806	801	795	783
Driftkostnader kr/kvm	547	503	530	456	452
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	498	453	448	386	423
Energikostnad kr/kvm*	213	206	205	183	179
Sparande kr/kvm*	213	256	252	313	273
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	-	-	1 440
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	-	1 648
Räntekänslighet %*	-	-	-	-	2,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Trots ett negativt resultat med 1 380 tkr är föreningens ekonomi stark. Likviditeten har förbättrats under året även om årets kassaflöde är negativt. Föreningen avslutar året med en kassa på 8 786 tkr och kan således fortsätta finansiera framtida underhåll ur egen kassa. Vid större projekt finns det utrymme till att uppta lån, föreningen är i dagsläget skuldfri.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	83 073 875	55 561 971	2 756 466	-3 043 410	-884 813
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-884 813	884 813
Reservering underhållsfond			1 594 000	-1 594 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-575 118	575 118	
Årets resultat					-1 360 419
Vid årets slut	83 073 875	55 561 971	3 775 348	-4 947 105	-1 360 419

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 928 222
Årets resultat	-1 360 419
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 594 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	575 118
Summa	-6 307 523

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 307 523**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 128 331	9 108 831
Övriga rörelseintäkter	Not 3	295 517	217 100
Summa rörelseintäkter		9 423 848	9 325 931
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 452 996	-5 929 435
Övriga externa kostnader	Not 5	-773 897	-660 858
Personalkostnader	Not 6	-419 620	-365 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 312 898	-3 320 437
Summa rörelsekostnader		-10 959 411	-10 276 036
Rörelseresultat		-1 535 563	-950 105
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175 205	65 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60	0
Summa finansiella poster		175 144	65 292
Resultat efter finansiella poster		-1 360 419	-884 813
Årets resultat		-1 360 419	-884 813



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	126 142 770	128 238 700
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	2 732 136	3 11 6711
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	84 945
Summa materiella anläggningstillgångar		128 874 906	131 025 238
Summa anläggningstillgångar		128 874 906	131 440 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 482	10 440
Övriga fordringar		64 145	73 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	316 010	337 029
Summa kortfristiga fordringar		386 637	420 719
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	8 806 253	9 360 656
Summa kassa och bank		8 806 253	9 360 656
Summa omsättningstillgångar		9 192 890	9 781 375
Summa tillgångar		138 067 796	141 221 731



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	138 635 846	138 635 846
Fond för yttre underhåll	3 775 348	2 756 466
Summa bundet eget kapital	142 411 194	141 392 312
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 947 104	-3 043 410
Årets resultat	-1 360 419	-884 813
Summa fritt eget kapital	-6 307 523	-3 928 222
Summa eget kapital	136 103 671	137 464 089
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	45 775	192 359
Skatteskulder	28 850	32 644
Övriga skulder	2 031	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 887 470	3 531 439
Not 13		
Summa kortfristiga skulder	1 964 126	3 757 642
Summa eget kapital och skulder	138 067 796	141 221 731



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 360 419	-884 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 312 898	3 320 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 952 479	2 435 625
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	34 082	39 055
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 793 516	1 220 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193 046	3 694 758
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	84 945	-84 945
Investeringar i byggnader & mark	- 832 393	-4 474 589
Investeringar i inventarier		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-747 448	-4 559 534
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	3 684 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	3 684 370
Årets kassaflöde	-554 403	2 819 595
Likvidamedel vid årets början	9 360 656	6 541 061
Likvidamedel vid årets slut	8 806 253	9 360 656
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se not 14		



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

Byggnad	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

Installationer och Inventarier	Avskrivningsprincip	Antal år
Lyktstolpar	Linjär	10
Ventilationsanläggning	Linjär	10
Larmanläggning ventilation	Linjär	5
Tvättstugeutrustning	Linjär	5
Takfläktar	Linjär	15
Solceller	Linjär	20
Passersystem tvättstugor	Linjär	15
Moloker (sopbehållare)	Linjär	30

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 192 592	8 182 936
Hyror, bostäder	550 018	550 184
Hyror, lokaler	236 921	141 082
Hyror, garage	251 868	246 888
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-20 241
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-117 876	0
Bränsleavgifter, bostäder	7 932	7 982
Debiterad fastighetsskatt-	6 876	0
Summa nettoomsättning	9 128 331	9 108 831

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 000	120 047
Övriga lokalintäkter	1 200	0
Övriga avgifter	5 808	5 808
Övriga ersättningar	82 210	53 866
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Erhållna statliga bidrag	55 947	0
Övriga rörelseintäkter	29 911	37 379
Försäkringsersättningar	444	0
Summa övriga rörelseintäkter	295 517	217 100



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-575 118	-589 687
Reparationer	-696 811	-503 487
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-368 865	-354 515
Tomträttsavgäld	-633 400	-633 400
Arrendeavgifter	-4 599	-4 148
Försäkringspremier	-110 974	-110 603
Kabel- och digital-TV	-270 968	-261 011
Systematiskt brandskyddsarbete	-58 666	-2 546
Serviceavtal	-96 840	-59 712
Obligatoriska besiktningar	-995	0
Bevakningskostnader	-9 398	0
Snö- och halkbekämpning	-326 988	-205 812
Förbrukningsinventarier	-91 401	-28 075
Vatten	-395 440	-320 979
Fastighetsel	-194 192	-365 041
Uppvärmning	-1 925 815	-1 738 357
Sophantering och återvinning	-254 176	-191 596
Förvaltningsarvode drift	-438 350	-560 465
Summa driftskostnader	-6 452 996	-5 929 435

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-572 490	-536 678
Styrelsearvode	-186	0
Arvode, yrkesrevisorer	-33 209	-29 250
Övriga förvaltningskostnader	-30 624	-33 042
Kreditupplysningar	-394	-196
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 519	-42 697
Telefon och porto	-2 468	-2 279
Medlems- och föreningsavgifter	-12 187	-12 187
Köpta tjänster	-32 707	0
Konsultarvoden	-48 097	0
Bankkostnader	-5 017	0
Övriga externa kostnader	0	-4 530
Summa övriga externa kostnader	-773 897	-660 858

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-278 640	-236 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 000	-53 500
Sociala kostnader	-88 980	-75 806
Summa personalkostnader	-419 620	-365 306

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 736 602	-2 736 602
Avskrivning Markanläggningar	-41 732	-41 732
Avskrivningar tillkommande utgifter	-149 990	-143 053
Avskrivning Maskiner och inventarier	-170 287	-170 287
Avskrivning Installationer	-214 287	-228 763
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 312 898	-3 320 437

Not 8 Byggnader

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	156 607 564	152 494 536
	156 607 564	152 494 536
Årets anskaffningar		
Solceller	0	2 861 068
Moloker	0	1 251 960
Ombyggnation lokaler	832 393	0
	832 393	4 113 028
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	157 439 957	156 607 564

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-24 863 726	-25 447 477
Solceller	-143 053	0
Moloker	-41 732	0
	-28 368 864	-25 447 477
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 736 602	-2 736 602
Årets avskrivning solceller	-143 053	-143 053
Årets avskrivning moloker	-41 732	-41 732
Ombyggnation lokaler	-6 937	0
	-2 928 324	-2 921 387
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 297 188	-28 368 864

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	121 573 855	124 310 457
Solceller	2 574 962	2 718 015
Moloker	1 168 496	1 210 228
Ombyggnation lokaler	825 456	0

Taxeringsvärden

Bostäder	235 000 000	235 000 000
Lokaler	4 312 000	4 312 000
Totalt taxeringsvärde	239 312 000	239 312 000
<i>varav byggnader</i>	<i>124 899 000</i>	<i>124 899 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>114 413 000</i>	<i>114 413 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Ventilationsanläggning och larmanläggning vent	515 871	515 871
Takfläktar	2 187 508	2 187 508
Lyktstolpar	691 863	691 863
Tvättstugeutrustning	505 504	505 504
Passersystem tvättstugor	361 561	0
	4 262 307	3 900 746
Årets anskaffningar		
Passersystem tvättstugor	0	361 561
	0	361 561
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 262 307	4 262 307
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Ventilationsanläggning och larmanläggning vent	-249 777	-190 952
Takfläktar	-145 834	-145 834
Lyktstolpar	-276 744	-207 558
Tvättstugeutrustning	-212 303	-202 202
Passersystem tvättstugor	-24 104	0
	-908 762	-746 546
Årets avskrivningar		
Ventilationsanläggning och larmanläggning vent	-44 349	-44 349
Takfläktar	-145 834	-145 834
Lyktstolpar	-69 186	-69 186
Tvättstugeutrustning	-101 101	-101 101
Passersystem tvättstugor	-24 104	-24 104
	-384 574	-384 574

Akkumulerade avskrivningar

Ventilationsanläggning och larmanläggning vent	-221 745	-177 396
Takfläktar	-437 502	-291 668
Lyktstolpar	-345 932	-276 745
Tvättstugeutrustning	-404 403	-303 302
Passersystem tvättstugor	-48 208	-24 104
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 457 789	-1 073 215
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 732 137	3 116 710

Varav

Ventilationsanläggning och larmanläggning vent	221 745	266 094
Takfläktar	1 750 006	1 895 840
Lyktstolpar	345 932	415 118
Tvättstugeutrustning	101 101	202 201
Passersystem tvättstugor	313 353	337 457

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbete ombyggnation lokaler	0	84 945

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	133 170	110 974
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	25 270
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	42 435
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 490	0
Förutbetald tomträttsavgäld	158 350	158 350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	316 010	337 029

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 633 377	8 410 100
PlusGiro	151 369	131 420
Transaktionskonto	2 021 507	819 136
Summa kassa och bank	8 806 253	9 360 656



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	81 000	0
Upplupna driftskostnader	113 390	17 908
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	31 777
Upplupna elkostnader	51 749	80 804
Upplupna vattenavgifter	66 117	59 488
Upplupna värmekostnader	523 314	262 311
Upplupna kostnader för renhållning	46 108	34 757
Upplupna revisionsarvoden	32 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	258 500	313 360
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 945 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 568	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	713 724	755 284
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 887 470	3 531 439

Not 14 Upplysning om betalda räntor

	2023-12-31	2022-12-31
Inbetald ränta	173 865	65 292
Utbetald ränta	0	0

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	65 100 000	65 100 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Almén

Fredrik Magnusson

Ulrika Westergren

Javier Hornos Vicente

Gudrun Bohlin

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad Revisor

Kristian Nyquist
Förtroendevald revisor





Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 i 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Doktorn

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Doktorn i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557517901992

Dokument

Årsredovisning 2023

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2024-05-20 15:16:07 CEST (+0200) av Jonas Linde (JL)

Färdigställt 2024-05-24 09:13:30 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Linde (JL)

Riksbyggen

jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Almén (MA)

mangan.almen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS MAGNUS ALMÉN"
Signerade 2024-05-20 18:56:26 CEST (+0200)

Fredrik Magnusson (FM)

fredrik.magnusson@brfdoktorn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredrik Magnusson"
Signerade 2024-05-20 16:31:53 CEST (+0200)

Ulrika Westergren (UW)

Ulrika.Westergren@brfdoktorn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA WESTERGREN"
Signerade 2024-05-20 16:24:13 CEST (+0200)

Javier Hornos Vicente (JHV)

Javier.Vicente@brfdoktorn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAVIER HORNOS VICENTE"
Signerade 2024-05-20 15:41:51 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517901992

Gudrun Bohlin (GB)
Gudrun.Bohlin@brfdoktorn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUDRUN BOHLIN"
Signerade 2024-05-20 16:35:32 CEST (+0200)

Kristian Nyquist (KN)
kristian@nyquist.st



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIAN NYQUIST"
Signerade 2024-05-23 22:02:52 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
Benjamin.Henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-05-24 09:13:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

