

Årsredovisning

för

Brf Docenten 2

716417-9538

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Docenten 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

STYRELSEN

Styrelsen har haft följande sammansättning

Tom Koutonen	Ordförande
Johanna Gramci Sommar	ordinarie ledamot
Jenny Granstrand	ordinarie ledamot
Henrik Kax	ordinarie ledamot
Jonas Olofsson	ordinarie ledamot

Anders Asp	suppleant
Emma Lundbergh	suppleant

REVISORER

Lars-Olof Eklund	Malma Revision AB
------------------	-------------------

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2019. Under året har byte av tak och målning av takfot utförts.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden samt haft löpande kontakt i föreningsfrågor via mail och telefon.

Vid budgetmötet den 6 november beslutades att höja avgifterna med 2,35% från 1 januari 2020 för att täcka upp ökade kostnader för tomträttsavgäld.

Kostnadsbesparingar i form av ränteförhandling samt amortering av nya banklånet har gjorts. Styrelsen kommer att se över andra möjliga kostnadsbesparingar.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

FÖRVALTNING

Fastigheten förvaltas av föreningen. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Asp & Berglund AB.

FASTIGHETEN

Fastighetens taxeringsvärde är 13 600 000 kr varav byggnadsvärde 5 800 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Underhåll av mindre slag utförs löpande på fastigheten.

2 städdagar har genomförts. Snöskottning/ halkbekämpning har fortsatt utförts av boende i föreningen.

EKONOMI

Den ekonomiska ställningen per 2019-12-31 framgår av följande resultat och balansräkning.
Från 1/1 2020 höjdes avgifterna med 2,35%
Tomträttsavtal har omförhandlats att gälla från 1/4 2019.

AVSÄTTNING TILL YTTRE REPARATIONSFOND

Avsättning till fond för yttre underhåll skall göras enligt underhållsplanen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	480	469	469	469
Resultat efter finansiella poster	-890	30	40	11
Soliditet (%)	-33	9	8	7
Låneskuld per kvm	4	4	4	4

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	687 007	46 224	-534 199	29 688	228 720
Disposition av föregående års resultat:		7 704	21 983	-29 687	0
Årets resultat				-890 367	-890 367
Belopp vid årets utgång	687 007	53 928	-512 216	-890 366	-661 647

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-512 216
årets förlust	-890 367
	-1 402 583

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	10 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-53 928
i ny räkning överföres	-1 358 655
	-1 402 583

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	480 249	469 149
Övriga rörelseintäkter		8 595	8 623
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		488 844	477 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 185 907	-334 161
Övriga externa kostnader	3	-95 261	-22 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 360	-58 360
Summa rörelsekostnader		-1 339 528	-415 153
Rörelseresultat		-850 684	62 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 719	-32 931
Summa finansiella poster		-39 683	-32 931
Resultat efter finansiella poster		-890 367	29 688
Resultat före skatt		-890 367	29 688
Årets resultat		-890 367	29 688

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	1 694 736	1 753 096
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 694 736	1 753 096
Summa anläggningstillgångar		1 694 736	1 753 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 675	2 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 683	39 718
Summa kortfristiga fordringar		52 358	41 817
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		279 890	735 875
Summa kassa och bank		279 890	735 875
Summa omsättningstillgångar		332 248	777 692
SUMMA TILLGÅNGAR		2 026 984	2 530 788

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		687 007	687 007
Fond för yttre underhåll		53 928	46 224
Summa bundet eget kapital		740 935	733 231
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-512 216	-534 199
Årets resultat		-890 367	29 688
Summa fritt eget kapital		-1 402 583	-504 511
Summa eget kapital		-661 648	228 720
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 582 000	2 190 000
Summa långfristiga skulder		2 582 000	2 190 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 000	0
Leverantörsskulder		22 389	34 308
Skatteskulder		704	264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 539	77 496
Summa kortfristiga skulder		106 632	112 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 026 984	2 530 788

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	480 249	469 149
	480 249	469 149

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	26 360	23 132
Reparation och underhåll av fastighet	856 704	24 727
Fastighetsel	17 439	14 183
Uppvärmning fjärrvärme	109 549	113 838
Vatten och sophämtning	24 067	28 945
Securitas	13 710	5 040
Försäkringspremier	17 359	18 198
Tomträttsavgäld	58 650	42 000
Kabel-TV	16 728	19 816
Förvaltning	30 194	29 575
Fastighetsskatt	15 147	14 707
	1 185 907	334 161

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden avser 2017 och 2018	24 094	14 000
Bankkostnader och föreningsavgifter	7 627	7 432
Övriga fastighetskostnader	53 665	1 200
Stämpelavgift	9 875	0
	95 261	22 632

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 918 016	2 918 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 918 016	2 918 016
Ingående avskrivningar	-1 164 920	-1 106 560
Årets avskrivningar	-58 360	-58 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 223 280	-1 164 920
Utgående redovisat värde	1 694 736	1 753 096
Taxeringsvärden byggnader	5 800 000	5 000 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	4 950 000
	13 600 000	9 950 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 600	22 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 600	22 600
Ingående avskrivningar	-22 600	-22 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 600	-22 600
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 611433	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 355568	750 000	750 000
Stadshypotek 355571	440 000	440 000
Stadshypotek 223598	400 000	0
Avgåtr kf del av lån	-8 000	0
	2 582 000	2 190 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	2 590 000	2 190 000
	2 590 000	2 190 000

Stockholm 2020-05-15


Tom Koutonen
Ordförande


Jonas Olofsson


Jenny Granstrand


Johanna Gramsci Sommar


Henrik Kax

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15


Lars-Olof Eklund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Docenten 2

Org.nr 716417-9538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Docenten 2 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.

Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Docenten 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka 2020-05-19



Lars-Olof Eklund
Auktoriserad revisor