

Årsredovisning

för

Brf Docenten 2

716417-9538

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Docenten 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 Lundberg	suppleant

REVISORER

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

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 augusti 2018 samt x-stämma den 18/10 och 19/11 2018. Nya stadgar har antagits på dessa 2 x-stämmor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden samt även haft löpande kontakt i föreningsfrågor via mail och telefon.

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

FÖRVALTNING

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

FASTIGHETEN

Fastighetens taxeringsvärde är 9 950 000 kr varav byggnadsvärde 5 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Underhåll av mindre slag utförs löpande på fastigheten.

Omförhandling med Com Hem slutfördes under 2018.

Aktivt arbete med mindre grupper inom styrelsen pågår med kostnadsbesparingar som mål, där utredning kring alternativa energilösningar står i fokus.

Utredning kring eventuell lönsamhet angående friköpning av tomt har genomförts. Styrelsen anser i nuläget att det inte är ett ekonomiskt fördelaktigt alternativ men är samtidigt fortsatt öppen för vidare diskussioner i händelse av att förutsättningarna förändras framöver.

2 städdagar har genomförts. Snöskottning/ halkbekämpning har fortsatt utförts av boende i föreningen. Under 2019 planeras takbyte och utbyte tvättmaskin.

EKONOMI

Den ekonomiska ställningen per 2018-12-31 framgår av följande resultat och balansräkning
Avgifterna har varit oförändrade under 2018. Från 1/1 2019 höjdes avgifterna med 18:50/år/kvm
Tomträtsavtal har omförhandlats att gälla från 1/4 2019.

AVSÄTTNING TILL YTTRE REPARATIONSFOND

Avsättning till fond för yttre underhåll skall göras enligt föreningens stadgar med 0,3 % av anskaffningsvärdet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	469	469	469	469
Resultat efter finansiella poster	30	40	11	-100
Soliditet (%)	9	8	7	6
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	38 520	-566 769	40 274	199 032
Disposition av föregående års resultat:		7 704	32 570	-40 274	0
Årets resultat				29 688	29 688
Belopp vid årets utgång	687 007	46 224	-534 199	29 688	228 720

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-534 199
årets vinst	29 688
	-504 511

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	7 704
i ny räkning överföres	-512 215
	-504 511

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	469 149	469 149
Övriga rörelseintäkter		8 623	8 559
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		477 772	477 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-334 161	-310 394
Övriga externa kostnader	3	-22 632	-20 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 360	-62 880
Summa rörelsekostnader		-415 153	-393 957
Rörelseresultat		62 619	83 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 931	-43 478
Summa finansiella poster		-32 931	-43 477
Resultat efter finansiella poster		29 688	40 274
Resultat före skatt		29 688	40 274
Årets resultat		29 688	40 274

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 753 096	1 811 456
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 753 096	1 811 456
Summa anläggningstillgångar		1 753 096	1 811 456
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	36
Övriga fordringar		2 099	2 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 718	37 573
Summa kortfristiga fordringar		41 817	39 708
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		735 875	603 737
Summa kassa och bank		735 875	603 737
Summa omsättningstillgångar		777 692	643 445
SUMMA TILLGÅNGAR		2 530 788	2 454 901

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

687 007

687 007

Fond för yttre underhåll

46 224

38 520

Summa bundet eget kapital

733 231

725 527

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-534 199

-566 769

Årets resultat

29 688

40 274

Summa fritt eget kapital

-504 511

-526 495

Summa eget kapital

228 720

199 032

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

2 190 000

2 190 000

Summa långfristiga skulder

2 190 000

2 190 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

34 308

10 587

Skatteskulder

264

22

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

77 496

55 260

Summa kortfristiga skulder

112 068

65 869

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 530 788

2 454 901

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 918 016	2 918 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 918 016	2 918 016
Ingående avskrivningar	-1 106 560	-1 048 200
Årets avskrivningar	-58 360	-58 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 164 920	-1 106 560
Utgående redovisat värde	1 753 096	1 811 456
Taxeringsvärden byggnader	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärden mark	4 950 000	4 950 000
	9 950 000	9 950 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 600	22 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 600	22 600
Ingående avskrivningar	-22 600	-18 080
Årets avskrivningar		-4 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 600	-22 600
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek 611433	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 355568	750 000	750 000
Stadshypotek 355571	440 000	440 000
	2 190 000	2 190 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	2 190 000	2 190 000
	2 190 000	2 190 000

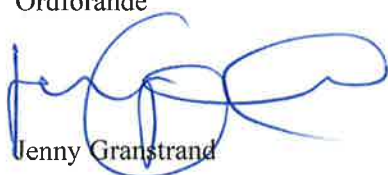
Stockholm 2019-05-13



Tom Koutonen
Ordförande



Jonas Olofsson



Jenny Granstrand



Johanna Gramsci Sommar



Henrik Kax

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-13



Lars Olof Eklund
Auktoriserad 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 2018.

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 2018-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2018 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 *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 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 2019-05-13



Lars-Olof Eklund
Auktoriserad revisor