
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Doktorn
Org nr: 769608-6748



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Doktorn får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 946 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +2 868 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Solfjädersn 1.

På fastigheten har uppförts sju byggnader med sammanlagd area på 11 453 kvm, varav 10 812 kvm är bostäder. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Doktor Widerströms gata i Fruängen.

Bostäder hyresrätt	557 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 255 m ²
Total bostadsarea	10 812 m ²
Total lokalarea	1 241 m ²

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
60	77	51	8	9		205

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-Platser
5	40	0

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Tomträtt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Föreningen tecknade 2015 ett tomträttsavtal som löper:

2015-07-01--2016-06-30 med en årlig avgäld på 527 700 kr

2016-07-01--2017-06-30 med en årlig avgäld på 580 500 kr

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



Föreningen har ingått bl följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Atlas Bore
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Sophantering	Stockholm Vatten AB
Trädgårdsskötsel	MTL
Returpapper	Veolia Recycling Solutions

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 471 tkr och planerat underhåll för 823 tkr. Underhållskostnaderna 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 april 2019 och visar på ett underhållsbehov på 17 503 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 750 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Av dessa 17 503 tkr utgör ca 13 000 tkr kostnad för fasadrenovering. Detta kommer bokföras som en investering (del av byggnadskomponent). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 885 tkr.

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 nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Målning garageportar	505 947
Cykelrum	167 728
Relining av rör	149 754

Dessutom har utförts:

- installation av nya torktumlare i tvättstugorna
- inventering av takfläktar samt åtgärd av stillastående fläktar
- påbörjat inventering av originalstammar
- gruppanslutning av bredband från Ownit

RS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linus Axén	Vice ordförande	2021, Linus har flyttat ifrån föreningen
Magnus Almén	Ordförande	2021
Fredrik Magnusson	Ledamot	2022
Erika Unsbo	Ledamot	2021
Javier Vicente	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Rudberg	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Patrik Sandberg	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2021
Ulf Swärd	revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Lehtihet	2021
Robert Widén	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen amorterat bort hela sin återstående låneskuld.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 249 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 257 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 utgör i genomsnitt 792 kr per kvm och år.

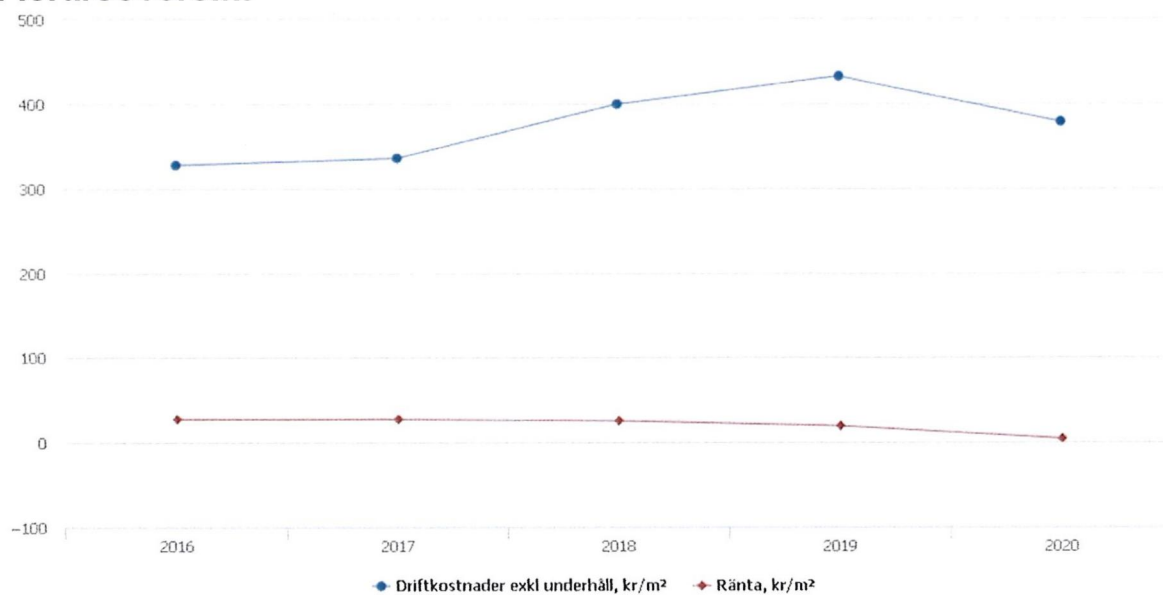
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Av föreningens lägenheter upplåts 195 med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.

Sålt en hyresrätt. Kola 2019

RS

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 097	9 141	9 206	9 126	9 154
Årets resultat	-78	39	362	1 023	1 337
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	378	432	399	335	327
Ränta, kr/m²	4	19	25	27	27
Lån, kr/m²	0	1 470	2 185	2 547	2 626
Skuldkvot %	0,00	1,81	2,68	3,20	3,25

Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	81 408 067	42 790 049	2 196 168	-1 347 505	38 683
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				38 683	-38 683
Reservering underhållsfond			885 000	-885 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-823 429	823 429	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	704 765	7 111 702			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-78 314
Vid årets slut	82 112 832	49 901 751	2 257 739	-1 370 393	-78 314

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 308 822
Årets resultat	-78 314
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-885 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	823 429
Summa	-1 448 708

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 448 708**

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

RS

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 096 757	9 141 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	208 872	222 720
Summa rörelseintäkter		9 305 629	9 363 869
Rörelsekostnader			
Underhåll (enl spec på sid 3)		-823 429	-335 017
Driftskostnader	Not 4	-4 551 455	-4 996 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-664 551	-624 094
Personalkostnader	Not 6	-358 010	-346 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 946 467	-2 845 366
Summa rörelsekostnader		-9 343 911	-9 147 416
Rörelseresultat		-38 282	216 453
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 680	42 995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 712	-220 765
Summa finansiella poster		-40 032	-177 770
Resultat efter finansiella poster		-78 314	38 683
Årets resultat		-78 314	38 683

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	128 821 318	131 538 673
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 341 639	1 065 246
Pågående arbeten, ventilation	Not 10	322 969	0
Summa materiella anläggningstillgångar		130 485 925	132 603 919
Summa anläggningstillgångar		130 485 926	132 603 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 759	0
Övriga fordringar		63 499	65 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	338 760	215 444
Summa kortfristiga fordringar		404 018	280 948
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 832 993	11 768 392
Summa kassa och bank		3 832 993	11 768 392
Summa omsättningstillgångar		4 237 011	12 049 340
Summa tillgångar		134 722 937	144 653 259

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	132 014 583	124 198 116
Fond för yttre underhåll	2 257 739	2 196 168
Summa bundet eget kapital	134 272 322	126 394 284
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 370 394	-1 347 505
Årets resultat	-78 314	38 683
Summa fritt eget kapital	-1 448 708	-1 308 822
Summa eget kapital	132 823 614	125 085 462
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	16 988 125
Leverantörsskulder	392 258	913 874
Skatteskulder	24 281	13 621
Övriga skulder	1 746	3 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 648 933
Summa kortfristiga skulder	1 899 322	19 567 797
Summa eget kapital och skulder	134 722 937	144 653 259

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-78 314	38 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 946 467	2 845 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 868 153	2 884 049
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-123 070	173 474
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-680 350	825 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 064 732	3 882 553
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-322 969	-1 135 353
Investeringar i inventarier	-505 502	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-828 474	-1 135 353
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-16 988 125	-8 261 346
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	7 816 467	2 320 606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 171 658	-5 940 740
Årets kassaflöde	-7 935 399	-3 193 540
Likvidamedel vid årets början	11 768 392	14 961 932
Likvidamedel vid årets slut	3 832 993	11 768 392
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

RS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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

RS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 068 868	7 944 682
Hyror, bostäder	671 450	840 828
Hyror, lokaler	242 612	252 196
Hyror, garage	237 360	231 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder (p g a försäljning hyresrätter)	-55 368	-135 789
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-75 797	0
Bränsleavgifter, bostäder	7 632	7 632
Summa nettoomsättning	9 096 757	9 141 149

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 047	119 765
Tillvalsavgifter	7 044	7 044
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	42 625	36 880
Inkasso	3 960	1 080
Återvunna fordringar	0	9 653
Övriga rörelseintäkter, bl a 2 a hand och övernattningslägenhet	35 196	48 298
Summa övriga rörelseintäkter	208 872	222 720

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-470 978	-610 295
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-334 415	-323 755
Tomträttsavgäld	-633 400	-633 400
Arrendeavgifter	-4 024	-3 960
Försäkringspremier	-96 721	-79 169
TV och bredband	-202 167	-129 539
Serviceavtal	-29 503	-23 902
Obligatoriska besiktningar	-17 035	-424 677
Bevakningskostnader	-7 831	0
Snö- och halkbekämpning	-16 790	-86 793
Förbrukningsinventarier	-14 534	-33 906
Vatten	-332 970	-228 350
Fastighetsel	-204 513	-288 600
Uppvärmning	-1 617 784	-1 599 374
Sophantering och återvinning	-129 253	-134 593
Inre och yttre skötsel	-439 538	-395 695
Summa driftskostnader	-4 551 455	-4 996 007

25

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-525 708	-508 891
Arvode, yrkesrevisorer	-24 956	-28 503
Övriga förvaltningskostnader	-35 979	-30 512
Kreditupplysningar	-5 845	-1 348
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-53 583	-41 482
Medlems- och föreningsavgifter	-10 120	-11 588
Konsultarvoden	-7 160	0
Övriga externa kostnader	-1 200	-1 770
Summa övriga externa kostnader	-664 551	-624 094

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-231 000	-225 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 500	-53 500
Sociala kostnader	-73 510	-68 431
Summa personalkostnader	-358 010	-346 931

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning byggnader	-2 717 355	-2 717 355
Avskrivning tvättutrustning	-101 101	-69 186
Avskrivning lyktstolpar	-69 186	0
Avskrivning ventilationsanläggning och larmanläggning ventilation	-58 825	-58 825
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 946 467	-2 845 366

RS

Not 8 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	151 532 193	151 532 193
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	151 532 193	151 532 193
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 993 520	-17 276 165
	-19 993 520	-17 276 165
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 717 355	-2 717 243
	-2 717 355	-2 717 243
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 710 875	-19 993 408
Restvärde enligt plan vid årets slut	128 821 318	131 538 673
Varav		
Byggnader	128 821 318	131 538 673
Taxeringsvärden		
Bostäder	218 000 000	218 000 000
Lokaler	4 147 000	4 147 000
Totalt taxeringsvärde	222 147 000	222 147 000
varav byggnader	107 659 000	107 659 000
varav mark	114 488 000	114 488 000

PSA

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Ventilationsanläggning	443 490	0
Lyktstolpar	691 863	0
Larmanläggning ventilation	72 381	72 381
	1 207 734	72 381
Årets anskaffningar		
Ventilationsanläggning	0	443 490
Tvättstugeutrustning	505 504	0
Lyktstolpar	0	691 863
	505 504	1 135 353
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 713 238	1 207 734
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Ventilationsanläggning	-44 349	0
Tvättstugeutrustning	0	0
Lyktstolpar	-69 186	0
Larmanläggning ventilation	-28 952	-14 476
	-142 487	-14 476
Årets avskrivningar		
Ventilationsanläggning	-44 349	-44 349
Tvättstugeutrustning	-101 101	0
Lyktstolpar	-69 186	-69 186
Larmanläggning ventilation	-14 476	-14 476
	-229 112	-128 011
Akkumulerade avskrivningar		
Ventilationsanläggning	-88 698	-44 349
Tvättstugeutrustning	-101 101	0
Lyktstolpar	-138 372	-69 186
Larmanläggning ventilation	-57 904	-28 952
	-386 075	-142 487
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 341 639	1 065 247
Varav		
Ventilationsanläggning	354 792	399 141
Maskiner	404 403	0
Lyktstolpar	553 491	622 677
Larmanläggning ventilation	28 953	43 429

25

Not 10 Pågående arbeten

	2020-12-31	2019-12-31
Ventilationsarbeten	322 969	0
Summa pågående arbeten	322 969	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 427	20 437
Förutbetalt förvaltningsarvode	128 217	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 266	32 907
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 500	3 750
Förutbetald tomträttsavgäld	158 350	158 350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	338 760	215 444

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	1 649 905	9 619 825
PlusGiro, Nordea	88 060	70 811
Transaktionskonto, Swedbank	2 095 028	2 077 756
Summa kassa och bank	3 832 993	11 768 392

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	0	42 470
Upplupna driftskostnader	18 020	7 013
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	162 500
Upplupna elkostnader	25 394	24 412
Upplupna vattenavgifter	46 029	44 522
Upplupna värmekostnader	210 474	212 155
Upplupna kostnader för renhållning	27 872	26 451
Upplupna revisionsarvoden	27 300	29 300
Upplupna styrelsearvoden	309 815	304 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 789	35 966
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	806 345	759 445
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 481 038	1 648 933

RS

Not 14 Ställda säkerheter**2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

65 100 000

65 100 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

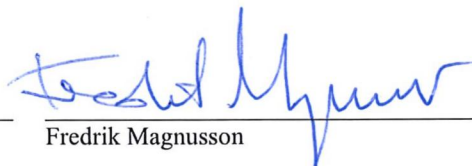
RS

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-



Magnus Almén



Fredrik Magnusson



Erika Unsbo



Javier Vicente

-

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03

KPMG AB



Patrik Sandberg
Auktoriserad revisor



Ulf Swärd
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Doktorn för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Doktorn för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2021 -05-03

KPMG AB



Patrik Sandberg
Auktoriserad revisor



Ulf Swärd
Förtroendevald revisor