

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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

2024-01-01 till 2024-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 403 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 589 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 lokalaria (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 tomträttsavtal med Stockholms kommun.
Föreningen har ett tomträttsavtal 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
Mat- och restavfall	Stockholm Vatten AB
Återvinning	LL Bolagen
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 1 360 tkr och planerat underhåll för 395 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 oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 25 540 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 554 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 031 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 planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Stamspolningar	166 288
Dagvattenledning	95 200
Dörrar	78 731
Passagesystem	54 291



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
Gudrun Bohlin	Ledamot	2025
Ulrika Westergren	Ledamot	2026
Fredrik Magnusson	Ledamot	2026
Alexandra Hagelin	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Javier Hornos Vicente	Suppleant	2025
Jonathan Gall	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Benjamin Henriksson	Auktoriserad revisor	2025
Kristian Nyquist	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Manolis Metaxas	2025
Martin Olofsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret drabbats av fuktskador till en kostnad på 976 tkr men har även fått utbetalt försäkringsersättningar på 874 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 256 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 256 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2016 då avgifterna höjdes med 2%.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften blir oförändrad nästkommande räkenskapsår.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 795 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 391	9 338	9 289	9 284	9 270
Resultat efter finansiella poster	-1 814	-1 360	-885	-1 096	-78
Resultat exkl avskrivningar	1 587	1 952	2 436	2 016	2 868
Soliditet %	99	99	97	98	99
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	88	89	89	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	807	807	806	801	795
Driftkostnader kr/kvm	644	547	503	530	456
Energikostnad kr/kvm	233	213	206	205	183
Sparande kr/kvm	168	214	256	252	313
Skuldsättning kr/kvm	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-	-
Räntekänslighet %	-	-	-	-	-

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett minusresultat på 1 816 tkr att jämföra med minus 1 360 tkr föregående år. Försämringen beror till största del på fuktskadorna under året men även på ökade kostnader för värme och vatten. Trots det negativa resultatet är kassaflödet positivt med 1 433 tkr och den utgående kassan landar på drygt 10 miljoner kr. Föreningen är fortsatt skuldfri och har goda möjligheter att finansiera framtida underhåll och slitage på byggnaderna.

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsönd	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	83 073 875	55 561 971	3 775 348	-4 947 104	-1 360 419
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 360 419	1 360 419
Reservering underhållsfond			2 031 000	-2 031 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-394 510	394 510	
Årets resultat					-1 813 881
Vid årets slut	83 073 875	55 561 971	5 411 838	-7 944 013	-1 813 881

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 307 523
Årets resultat	-1 813 881
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 031 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	394 510
Summa	-9 757 894

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 757 894**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 390 860	9 337 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	902 634	86 302
Summa		10 293 494	9 423 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 595 244	-6 452 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-898 970	-773 897
Personalkostnader	Not 6	-418 018	-419 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 403 074	-3 312 898
Summa rörelsekostnader		-12 315 306	-10 959 411
Rörelseresultat		-2 023 951	-1 535 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		209 677	175 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 746	-60
Summa finansiella poster		207 931	175 144
Resultat efter finansiella poster		-1 813 881	-1 360 419
Årets resultat		-1 813 881	-1 360 419



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	123 124 270	126 142 770
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	2 347 562	2 732 136
Summa materiella anläggningstillgångar		125 471 832	128 874 906
Summa anläggningstillgångar		125 471 832	128 874 906
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21 561	6 482
Övriga fordringar		62 118	64 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	374 240	316 010
Summa kortfristiga fordringar		457 919	386 637
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	8 239 536	8 806 253
Summa kassa och bank		8 239 536	8 806 253
Summa omsättningstillgångar		10 697 456	9 192 890
Summa tillgångar		136 169 288	138 067 796

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	138 635 846	138 635 846
Fond för yttre underhåll	5 411 837	3 775 348
Summa bundet eget kapital	144 047 683	142 411 194
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 944 013	-4 947 104
Årets resultat	-1 813 881	-1 360 419
Summa fritt eget kapital	-9 757 894	-6 307 523
Summa eget kapital	134 289 790	136 103 671
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	327 628	45 775
Skatteskulder	19 803	28 850
Övriga skulder	2 069	2 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 529 999	1 887 470
Not 13		
Summa kortfristiga skulder	1 879 498	1 964 126
Summa eget kapital och skulder	136 169 288	138 067 796



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 021 812	-1 535 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 403 074	3 312 898
	1 381 262	1 777 335
Erhållen ränta	209 677	175 205
Erlagd ränta	-1 746	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 589 193	1 952 479
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-71 282	34 082
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-84 628	-1 793 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 433 283	193 046
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-832 393
Investeringar i pågående byggnation		84 945
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-747 448
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 433 283	-554 402
Likvida medel vid årets början	8 806 253	9 360 656
Likvida medel vid årets slut	10 239 536	8 806 253



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 192 592	8 192 592
Hyror, bostäder	570 783	550 018
Hyror, lokaler	243 155	236 921
Hyror, garage	256 814	251 868
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-116 076	-117 876
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-272	0
Bränsleavgifter, bostäder	7 632	7 932
Kabel-tv-avgifter	120 000	120 000
Debiterad fastighetsskatt-	6 876	6 876
Övriga lokalintäkter	0	1 200
Övriga avgifter	5 808	5 808
Övriga ersättningar	103 553	82 210
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Summa nettoomsättning	9 390 860	9 337 547

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	55 947
Övriga rörelseintäkter	28 663	29 911
Försäkringsersättningar	873 971	444
Summa övriga rörelseintäkter	902 634	86 302

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-394 510	-575 118
Reparationer	-1 359 797	-696 811
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-377 270	-368 865
Tomträttsavgäld	-633 400	-633 400
Arrendeavgifter	-4 898	-4 599
Försäkringspremier	-133 170	-110 974
Kabel- och digital-TV	-277 209	-270 968
Pcb/Radonsanering	-102 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-116 908	-58 666
Serviceavtal	-170 405	-96 840
Obligatoriska besiktningar	0	-995
Bevakningskostnader	-7 245	-9 398
Snö- och halkbekämpning	-296 671	-326 988
Ersättningar till hyresgäster	-9 732	0
Förbrukningsinventarier	-36 675	-91 401
Fordons- och maskinkostnader	-500	0
Vatten	-461 724	-395 440
Fastighetsel	-195 964	-194 192
Uppvärmning	-2 089 056	-1 925 815
Sophantering och återvinning	-302 476	-254 176
Förvaltningsarvode drift	-625 135	-438 350
Summa driftskostnader	-7 595 244	-6 452 996

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-588 094	-572 490
IT-kostnader	-16 450	0
Styrelsearvode	0	-186
Arvode, yrkesrevisorer	-32 875	-33 209
Övriga förvaltningskostnader	-42 004	-30 624
Kreditupplysningar	-1 324	-394
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 360	-36 519
Telefon och porto	-3 038	-2 468
Medlems- och föreningsavgifter	0	-12 187
Köpta tjänster	-32 203	-32 707
Konsultarvoden	-33 222	-48 097
Bankkostnader	-5 723	-5 017
Övriga externa kostnader	-99 680	0
Summa övriga externa kostnader	-898 970	-773 897

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-309 000	-278 640
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 500	-52 000
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-99 018	-88 980
Summa personalkostnader	-418 018	-419 620

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 736 602	-2 736 602
Avskrivning Markanläggningar	-41 732	-41 732
Avskrivningar tillkommande utgifter	-240 166	-149 990
Avskrivning Maskiner och inventarier	-170 287	-170 287
Avskrivning Installationer	-214 287	-214 287
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 403 074	-3 312 898

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	152 494 535	152 494 535
Solceller	2 861 068	2 861 068
Moloker	1 251 960	1 251 960
Ombyggnation lokaler	832 393	0
	157 439 957	156 607 563
Årets anskaffningar		
Ombyggnation lokaler	0	832 393
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	157 439 957	157 439 597

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-30 920 680	-28 184 078
Solceller	-286 107	-143 053
Moloker	-83 464	-41 732
Ombyggnation lokaler	-6 937	0
	-31 643 119	-28 368 863

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
Årets avskrivning ombyggnation lokaler	-97 113	-6 937
	-3 018 500	-2 928 324

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-34 315 687 -31 297 187

Restvärde enligt plan vid årets slut

123 124 270 126 142 770

Varav

Byggnader	118 837 254	121 573 856
Solceller	2 431 908	2 574 961
Moloker	1 126 764	1 168 496
Ombyggnation lokaler	728 344	825 457

Taxeringsvärden

Bostäder	235 000 000	235 000 000
Lokaler	4 312 000	4 312 000

Totalt taxeringsvärde

239 312 000 239 312 000

varav byggnader

124 899 000 124 899 000

Varav mark

114 413 000 114 413 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	361 561
	4 262 307	4 262 307
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 262 307	4 262 307

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

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
	-1 457 789	-1 073 215

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	-249 777	-221 745
Takfläktar	-303 303	-437 502
Lyktstolpar	-276 745	-345 932
Tvättstugeutrustning	-505 504	-404 403
Passersystem tvättstugor	-291 668	-48 208

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-1 842 363 -1 457 789

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 347 563 2 732 137

Varav

Ventilationsanläggning och larmanläggning vent	177 396	221 745
Takfläktar	1 604 173	1 750 006
Lyktstolpar	276 745	345 932
Tvättstugeutrustning	0	101 101
Passersystem tvättstugor	289 249	313 353

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	149 149	133 170
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 435	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 306	24 490
Förutbetald tomträttsavgäld	158 350	158 350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	374 240	316 010

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar SBAB	2 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	0

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	4 841 448	6 633 377
PlusGiro	176 453	151 369
Transaktionskonto	3 221 635	2 021 507
Summa kassa och bank	8 239 536	8 806 253

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	90 000	81 000
Upplupna driftskostnader	152 196	113 390
Upplupna elkostnader	29 267	51 749
Upplupna vattenavgifter	82 514	66 117
Upplupna värmekostnader	273 310	523 314
Upplupna kostnader för renhållning	28 742	46 108
Upplupna revisionsarvoden	33 000	32 000
Upplupna styrelsearvoden	286 500	258 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 568
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	554 469	713 724
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 529 999	1 887 470

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	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.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Almén

Fredrik Magnusson

Gudrun Bohlin

Ulrika Westergren

Alexandra Hagelin

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Kristian Nyquist
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557547183499

Dokument

231791 ÅR 2024

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-05-19 17:10:46 CEST (+0200) av Jonas Linde (JL)

Färdigställt 2025-05-20 16:50:23 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Linde (JL)

Riksbyggen

jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Alexandra Hagelin (AH)

Identifierad med svenskt BankID som "ALEXANDRA HAGELIN"

alexandra.hagelin@brfdoktorn.se

Signerade 2025-05-19 17:31:23 CEST (+0200)

Fredrik Magnusson (FM)

fredrik.magnusson@brfdoktorn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredrik Magnusson"

Signerade 2025-05-19 17:11:51 CEST (+0200)

Gudrun Bohlin (GB)

gudrun.bohlin@brfdoktorn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUDRUN BOHLIN"

Signerade 2025-05-19 17:25:00 CEST (+0200)

Magnus Almén (MA)

mangan.almen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS MAGNUS ALMÉN"

Signerade 2025-05-19 18:07:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547183499

Ulrika Westergren (UW)

ulrika.westergren@brfdoktorn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINA
ULRIKA ELISABETH WESTERGREN"

Signerade 2025-05-19 17:44:09 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)

benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"

Signerade 2025-05-20 16:50:23 CEST (+0200)

Kristian Nyquist (KN)

kristian@nyquist.st



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIAN NYQUIST"

Signerade 2025-05-20 13:06:14 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>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Doktorn för år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisorssed 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 uppger, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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. 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 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Doktorn för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Kristian Nyquist
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547184306

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-19 17:13:00 CEST (+0200) av Jonas Linde (JL)

Färdigställt 2025-05-20 16:50:49 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Linde (JL)

Riksbyggen

jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Kristian Nyquist (KN)

kristian@nyquist.st



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTIAN NYQUIST"

Signerade 2025-05-20 13:07:14 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)

benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS BENJAMIN HENRIKSSON"

Signerade 2025-05-20 16:50:49 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>

