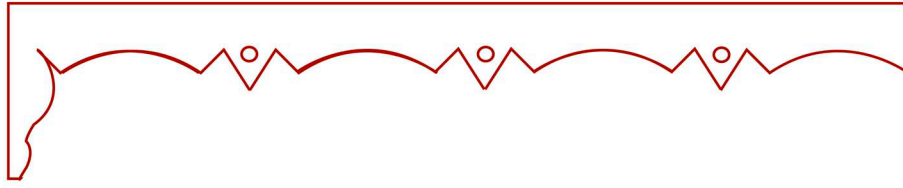


Bostadsrättsföreningen

Doktorsgatan



# Årsredovisning 2021

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Doktorsgatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Föreningsstämman den 2 maj 2021 valdes följande personer att ingå i styrelsen:

Tom Silvennoinen, ordförande  
Lars Eriksson, sekreterare  
Cecilia Landmark, kassör  
Bengt Albertsson, ledamot  
Anna Silén, ledamot

### Valberedning

John Eriksson och Erik Liffner.

### Revisor

Ordinarie Lennart Lindblad.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar antogs vid extra stämman 2016-04-23.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Ösby 1:61 och 1:62, bebyggdes 1877–82 av Gustavsbergs fabriker och är belägna i Värmdö kommun. På fastigheterna finns fem bostadshus innehållande 11 lägenheter. Föreningen hade vid årets slut 11 medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

### Försäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring som även gäller för bostadsrättshavare.

### Verksamhet under året som gått

Under året har takrenovering samt underhållsplan varit aktuella frågor. Att hitta en entreprenör som kan måla om takplåten har dock inte varit lätt och denna renovering står högst på agendan. Även målning av fasader, trädbeskärning och vattenfyllda kryppgrunder har diskuterats. En underhållsplan har nu färdigställts med hjälp av Stiftelsen Kulturmiljövård.

Vi har i flea år haft en feljusterad värmeanläggning med trasiga temperaturgivare. Därför har lägenheterna inte fått tillräcklig värme under vinterhalvåret. Efter att felet åtgärdats har vi gradvis justerat in temperaturerna, vilket gjorde att kostnaden för värme blivit något högre än beräknat.

Sonderingar gjordes med flera banker för omförhandling av lån för att eventuellt binda räntan. Resultatet blev att vi behöll Swedbank och band våra större lån på 1, 3 respektive 7 år från och med februari 2022.

<b>Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgift</b>	<b>Yttre rep.fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående balans	11 023 400	1 494 194	305 589	- 593 775	- 31 912
Disposition av föregående års resultat				- 31 912	31 912
Disposition av övriga poster			72 210	- 72 210	
Årets resultat					- 31 229
Utgående balans	11 023 400	1 494 194	377 799	697 897	- 31 229

### **Förslag till behandling av resultatet**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets förlust	- 31 229
Ansamlad förlust	<u>- 697 897</u>
Till föreningsstämmans förfogande	- 729 126

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att avsättning till yttre fond enligt stadgarna sker med	- 72 210
att i ny räkning överförs	<u>- 656 916</u>
	- 729 126

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2021	2020
<b>Föreningens intäkter</b>			
Avgifter		717 084	739 092
Avgifter fiber		34 188	48 708
Avgifter från blivande medlemmar		2 385	0
<b>Summa</b>		<b>753 657</b>	<b>787 800</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Vägföreningsavgift		- 9 405	- 9 405
El		- 6 335	- 6 790
Värme		- 229 752	- 211 640
Vatten & avlopp		- 115 867	- 75 589
Sophämtning		- 19 513	- 17 542
Fiberanslutning		- 34 266	- 43 265
Reparationer & underhåll		- 20 695	- 59 460
Fastighetsskatt		- 73 324	- 71 668
Fastighetsförsäkring		- 42 478	- 41 182
Förbrukningsmaterial		- 2 579	- 400
Administrativa kostnader		- 2 616	- 2 616
Styrelsearvoden		- 7 000	- 7 000
Ersättning till revisor		- 5 000	- 5 000
Stämpelavgift		- 700	0
<b>Summa</b>		<b>- 569 530</b>	<b>- 551 557</b>
<b>Utgifter för personal</b>			
Sociala avgifter		- 5 717	- 6 832
<b>Summa</b>		<b>- 5 717</b>	<b>- 6 832</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivningar byggnadsinvesteringar	1	- 79 496	- 129 496
Avskrivningar fastighetsinventarier	1	- 22 504	- 23 904
<b>Summa</b>		<b>- 102 000</b>	<b>- 153 400</b>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 677 247</b>	<b>- 711 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>76 410</b>	<b>76 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		849	864
Räntekostnader		- 107 197	- 107 522
Övriga finansiella kostnader		- 1 291	- 1 247
<b>Summa</b>		<b>- 107 639</b>	<b>- 107 923</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>- 31 229</b>	<b>- 31 912</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets och förra årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>- 31 229</b>	<b>- 31 912</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader		14 980 875	14 980 875
Byggnadsinvesteringar	2	3 450 506	3 530 002
Fastighetsinventarier	3	80 000	102 504
<b>Summa</b>		<b>18 511 381</b>	<b>18 613 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		208 744	172 823
Div kortfristiga fordringar		0	8 231
Kassa och bank		711 499	675 575
<b>Summa</b>		<b>920 243</b>	<b>856 629</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 431 624</b>	<b>19 470 009</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		11 023 400	11 023 400
Upplåtelseavgift		1 494 194	1 494 194
Yttre reparationsfond	4	377 799	305 589
<b>Summa</b>		<b>12 895 393</b>	<b>12 823 183</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 697 897	- 593 775
Årets resultat		- 31 229	- 31 912
<b>Summa</b>		<b>- 729 126</b>	<b>- 625 687</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 166 267</b>	<b>12 197 496</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	5	7 000 000	7 000 000
<b>Summa</b>		<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		17 643	30 615
Övriga kortfristiga skulder		74 999	72 495
Upplupna räntekostnader		16 898	6 117
Förutbetalda intäkter och avgifter		121 935	124 332
Upplupna kostnader		33 882	38 954
<b>Summa</b>		<b>265 357</b>	<b>272 513</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 431 624</b>	<b>19 470 009</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

### Noter

#### 1. Avskrivningar

Objekt	År	Anskaffningskostnad	Avskrivningsprocent	Summa
Takrenovering	2007	1 079 941	1	10 799
Takrenovering	2016	397 650	1	3 976
Stambyte	2011	452 635	1	4 526
Stambyte	2012	41 933	1	419
Stambyte	2013	58 276	1	583
Stambyte	2016	123 247	1	1 232
Stambyte	2017	345 436	1	3 454
Fasadrenovering	2012	923 067	1	9 231
Ytterdörrar	2012	300 000	10	30 000
Ytterdörrar	2013	53 354	10	5 335
Radon och el	2013	65 203	10	6 520
Bodrenovering	2020	342 136	1	3 421
Fastighetsinventarier	2012	28 000	10	2 800
Fastighetsinventarier	2015	25 665	10	2 566
Expansionskärl	2017	37 500	10	3 750
Fiberinstallation	2016	133 875	10	13 388

	2021-12-31	2020-12-31
<b>2. Byggnadsinvesteringar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 682 878	4 340 742
Årets inköp	0	342 136
<b>Utgående ack byggnadsinvesteringar</b>	<b>4 682 878</b>	<b>4 682 878</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ack avskrivningar	1 152 876	1 023 380
Årets avskrivningar	79 496	129 496
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>1 232 372</b>	<b>1 152 876</b>
<b>Bokfört värde byggnadsinvesteringar</b>	<b>3 450 506</b>	<b>3 530 002</b>

### 3. Fastighetsinventarier

Ingående anskaffningsvärde	239 040	239 040
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ack fastighetsinventarier</b>	<b>239 040</b>	<b>239 040</b>

### Akkumulerade avskrivningar

Ingående ack avskrivningar	136 536	112 632
Årets avskrivningar	22 504	23 904
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>159 040</b>	<b>136 536</b>

<b>Bokfört värde fastighetsinventarier</b>	<b>80 000</b>	<b>102 504</b>
--	---------------	----------------

### 4. Yttre reparationsfond

	2021	2020
Fastigheternas taxeringsvärde	24 070 000	24 070 000
0,3 procent av taxeringsvärdet	72 210	72 210

### 5. Fastighetslån

Med villkorsändring och aktuell ränta			2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2022-01-28	1,025 % *	2 100 000	2 100 000
Swedbank	2022-01-28	1,025 % *	2 050 000	2 050 000
Swedbank	2022-01-28	1,019 % *	2 050 000	2 050 000
Swedbank	2022-02-28	0,999 % *	300 000	300 000
Swedbank	2022-02-28	0,999 % *	500 000	500 000
			<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

(Räntebindningstid: \* 3 mån)

## Underskrifter

Gustavsberg i maj 2022

Tom Silvennoinen

Lars Eriksson

Cecilia Landmark

Bengt Albertsson

Anna Silén

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits i maj 2022.

Lennart Lindblad