

Årsredovisning

för

Brf Docenten 2

716417-9538

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Docenten 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

STYRELSEN

Styrelsen har haft följande sammansättning

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

Anders Asp	suppleant
------------	-----------

REVISORER

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

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 maj 2020. Under året har vi fortsatt arbetat med olika besparings- och intäktslösningar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden samt löpande kontakt i föreningsfrågor via mail och telefon.

På budgetmötet den 18 november beslutades att avgifterna för 2021 skulle vara oförändrade.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.
Marken innehavs med tomträtt.

FÖRVALTNING

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

FASTIGHETEN

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Underhåll av mindre slag utförs löpande på fastigheten.

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

EKONOMI

Den ekonomiska ställningen per 2020-12-31 framgår av följande resultat och balansräkning.
Från 1/1 2020 höjdes avgifterna med 2,35%

AVSÄTTNING TILL YTTRE REPARATIONSFOND

Avsättning till fond för yttre underhåll skall göras enligt underhållsplanen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	502	480	469	469
Resultat efter finansiella poster	27	-890	30	40
Soliditet (%)	-32	-33	9	8
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	53 928	-512 216	-890 366	-661 647
Disposition av föregående års resultat:		-43 928	-846 438	890 366	0
Årets resultat				26 671	26 671
Belopp vid årets utgång	687 007	10 000	-1 358 654	26 671	-634 976

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 358 654
årets vinst	26 671
	-1 331 983

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	25 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 356 983
	-1 331 983

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	501 975	480 249
Övriga rörelseintäkter		10 692	8 595
Summa rörelseintäkter		512 667	488 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-355 894	-1 185 907
Övriga externa kostnader	3	-28 606	-95 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 360	-58 360
Summa rörelsekostnader		-442 860	-1 339 528
Rörelseresultat		69 807	-850 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 136	-39 719
Summa finansiella poster		-43 136	-39 683
Resultat efter finansiella poster		26 671	-890 367
Resultat före skatt		26 671	-890 367
Årets resultat		26 671	-890 367

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	1 636 376	1 694 736
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 636 376	1 694 736
Summa anläggningstillgångar		1 636 376	1 694 736
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 099	7 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 913	44 683
Summa kortfristiga fordringar		50 012	52 358
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		328 636	279 890
Summa kassa och bank		328 636	279 890
Summa omsättningstillgångar		378 648	332 248
SUMMA TILLGÅNGAR		2 015 024	2 026 984

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

687 007

687 007

Fond för yttre underhåll

10 000

53 928

Summa bundet eget kapital

697 007

740 935

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 358 654

-512 216

Årets resultat

26 671

-890 367

Summa fritt eget kapital

-1 331 983

-1 402 583

Summa eget kapital

-634 976

-661 648

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

2 574 000

2 582 000

Summa långfristiga skulder

2 574 000

2 582 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8 000

8 000

Leverantörsskulder

0

22 389

Skatteskulder

1 276

704

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

66 724

75 539

Summa kortfristiga skulder

76 000

106 632

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 015 024

2 026 984

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	501 535	480 249
Övriga intäkter	11 132	8 595
	512 667	488 844

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	24 018	26 360
Reparation och underhåll av fastighet	24 331	856 704
Fastighetsel	16 290	17 439
Uppvärmning fjärrvärme	102 361	109 549
Vatten och sophämtning	31 088	24 067
Securitas	0	13 710
Försäkringspremier	17 828	17 359
Tomträttsavgäld	70 425	58 650
Kabel-TV	22 352	16 728
Förvaltning	31 482	30 194
Fastighetsskatt	15 719	15 147
	355 894	1 185 907

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	16 406	24 094
Bankkostnader och föreningsavgifter	2 526	7 627
Övriga fastighetskostnader	9 674	53 665
Stämpelavgift	0	9 875
	28 606	95 261

Not 4 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 918 016	2 918 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 918 016	2 918 016
Ingående avskrivningar	-1 223 280	-1 164 920
Årets avskrivningar	-58 360	-58 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 281 640	-1 223 280
Utgående redovisat värde	1 636 376	1 694 736
Taxeringsvärden byggnader	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	13 600 000	13 600 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 600	22 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 600	22 600
Ingående avskrivningar	-22 600	-22 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 600	-22 600
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 611433	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 355568	750 000	750 000
Stadshypotek 355571	440 000	440 000
Stadshypotek 223598	392 000	400 000
Avgår kf del av lån	-8 000	-8 000
	2 574 000	2 582 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	2 590 000	2 590 000
	2 590 000	2 590 000

Stockholm 2021-04-30



Tom Koutonen
Ordförande



Jenny Granstrand



Jonas Olofsson



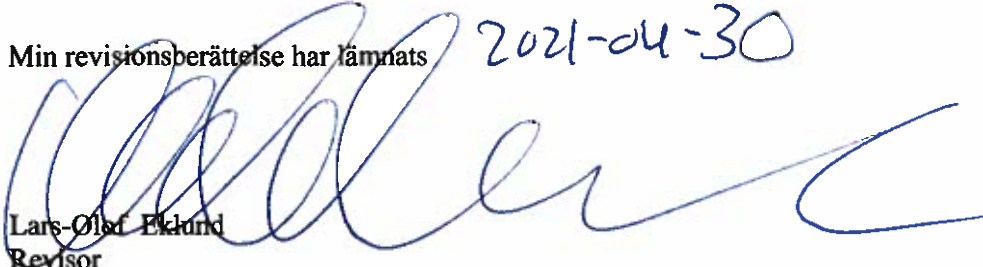
Johanna Gramsci Sommar



Henrik Kax

Min revisionsberättelse har lämnats

2021-04-30



Lars-Olof Eklund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Docenten 2

Org.nr 716417-9538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Docenten 2 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Docenten 2 för räkenskapsåret 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

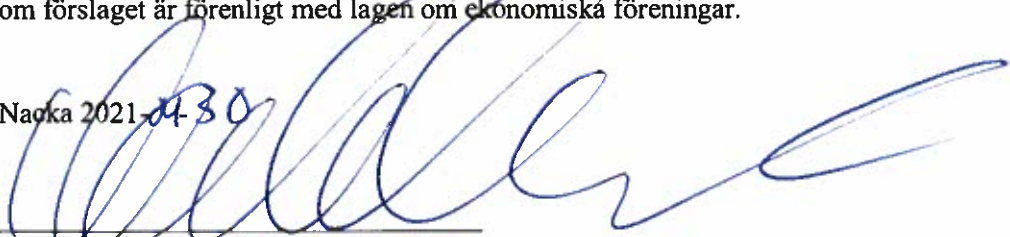
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2021-04-30


Lars Olof Eklund
Auktoriserad revisor