Årsredovisning

för

Brf Docenten 2

716417-9538

Räkenskapsåret

2021

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

Styrelsen för Brf Docenten 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Jenny Granstrand	ordinarie ledamot
Johann Gramsci Sommar	ordinarie ledamot
Henrik Kax	ordinarie ledamot
Isabel Nylund	ordinarie ledamot
Jonas Olofsson	ordinarie ledamot ordförande

REVISORER

Ricardo Olivares	Auktoriserad revisor

FÖRENINGSFRÅGOR
Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2021. Styrelsen har under året fortsatt arbeta med besparingslösningar samt genomgång av underhållsplan och planering av kommande arbeten.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden samt även haft löpande kontakt i föreningsfrågor via email.

Två gemensamma städdagar har genomförts under året. Gräsklippning och snöskottning har hanterats löpande av föreningens medlemmar.

På styrelsemötet 18 november 2021 beslutades om att avgifterna för 2022 skulle vara oförändrade efter genomgång av budget för 2022.

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.

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

EKONOMI

Den ekonomiska ställningen per 2021-12-31 framgår av följande resultat och balansräkning.

AVSÄTTNING TILL YTTRE REPARATIONSFOND

Avsättning till fond för yttre underhåll skall göras enligt underhållsplanen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	507	502	480	469
Resultat efter finansiella poster	11	27	-890	30
Soliditet (%)	-31	-32	-33	9
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	10 000	-1 358 654	26 671	**-634 976**
Disposition av föregående års resultat:		25 000	1 671	-26 671	**0**
Årets resultat				11 238	**11 238**
Belopp vid årets utgång	**687 007**	**35 000**	**-1 356 983**	**11 238**	**-623 738**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 356 983
årets vinst	11 238
	-1 345 745

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	25 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 370 745
	-1 345 745

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

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	506 535	501 975
Övriga rörelseintäkter		11 901	10 692
Summa rörelseintäkter		**518 436**	**512 667**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-387 976	-355 894
Övriga externa kostnader	3	-21 158	-28 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 360	-58 360
Summa rörelsekostnader		**-467 494**	**-442 860**
Rörelseresultat		**50 942**	**69 807**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 704	-43 136
Summa finansiella poster		**-39 704**	**-43 136**
Resultat efter finansiella poster		**11 238**	**26 671**
Resultat före skatt		**11 238**	**26 671**
Årets resultat		**11 238**	**26 671**

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	1 578 016	1 636 376
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 578 016**	**1 636 376**
Summa anläggningstillgångar		**1 578 016**	**1 636 376**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 136	2 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 838	47 913
Summa kortfristiga fordringar		**59 974**	**50 012**
Kassa och bank			
Kassa och bank		404 556	328 636
Summa kassa och bank		**404 556**	**328 636**
Summa omsättningstillgångar		**464 530**	**378 648**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 042 546**	**2 015 024**

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		687 007	687 007
Fond för yttre underhåll		35 000	10 000
Summa bundet eget kapital		**722 007**	**697 007**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 356 983	-1 358 654
Årets resultat		11 238	26 671
Summa fritt eget kapital		**-1 345 745**	**-1 331 983**
Summa eget kapital		**-623 738**	**-634 976**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	2 574 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**2 574 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 574 000	8 000
Skatteskulder		1 474	1 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 810	66 724
Summa kortfristiga skulder		**2 666 284**	**76 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 042 546**	**2 015 024**

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

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

	2021	2020
Årsavgifter	506 535	501 535
Övriga intäkter	11 901	11 132
	518 436	**512 667**

Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	24 288	24 018
Reparation och underhåll av fastighet	14 917	24 331
Fastighetsel	17 293	16 290
Uppvärmning fjärrvärme	112 717	102 361
Vatten och sophämtning	45 108	31 088
Securitas	7 335	0
Försäkringspremier	18 438	17 828
Tomträttsavgäld	78 725	70 425
Kabel-TV	22 361	22 352
Förvaltning	30 745	31 482
Fastighetsskatt	16 049	15 719
	387 976	**355 894**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	17 344	16 406
Bankkostnader och föreningsavgifter	2 779	2 526
Övriga fastighetskostnader	1 035	9 674
	21 158	**28 606**

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

Not 4 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 918 016	2 918 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 918 016**	**2 918 016**
Ingående avskrivningar	-1 281 640	-1 223 280
Årets avskrivningar	-58 360	-58 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 340 000**	**-1 281 640**
Utgående redovisat värde	**1 578 016**	**1 636 376**
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

	2021-12-31	2020-12-31
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**

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

Not 6 Långfristiga skulder

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek 611433	0	1 000 000
Stadshypotek 355568	0	750 000
Stadshypotek 355571	0	440 000
Stadshypotek 223598	0	392 000
	0	**2 582 000**

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	2 590 000	2 590 000
	2 590 000	**2 590 000**

Stockholm datum enligt signaturblad

Jonas Olofsson
Ordförande

Jenny Granstrand

Johanna Gramsci Sommar

Henrik Kax

Isabel Nylund

Min revisionsberättelse har lämnats enligt signaturblad

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Docenten
Org.nr 716417-9538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Docenten för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-04-30 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

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

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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:

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

- 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 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt signaturblad

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HENRIK JÖRGEN SAMUEL KAX
Styrelseledamot
Serienummer: 19770322xxxx
IP: 89.160.xxx.xxx
2022-04-13 08:35:22 UTC

Isabel Claudia Nylund
Styrelseledamot
Serienummer: 19880316xxxx
IP: 83.187.xxx.xxx
2022-04-13 17:39:19 UTC

JOHANNA GRAMSCI SOMMAR
Styrelseledamot
Serienummer: 19810615xxxx
IP: 158.174.xxx.xxx
2022-04-13 20:51:00 UTC

JONAS OLOFSSON
Ordförande
Serienummer: 19730409xxxx
IP: 94.234.xxx.xxx
2022-04-14 20:30:56 UTC

JENNY GRANSTRAND
Styrelseledamot
Serienummer: 19871023xxxx
IP: 151.177.xxx.xxx
2022-04-20 14:41:48 UTC

RICARDO OLIVARES BARRAZA
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19851003xxxx
IP: 13.48.xxx.xxx
2022-04-20 18:11:49 UTC

Penneo dokumentnyckel: HBZNO-OCPJP-P7O7B-K4OXE-WK5GY-7LOHE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**