

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

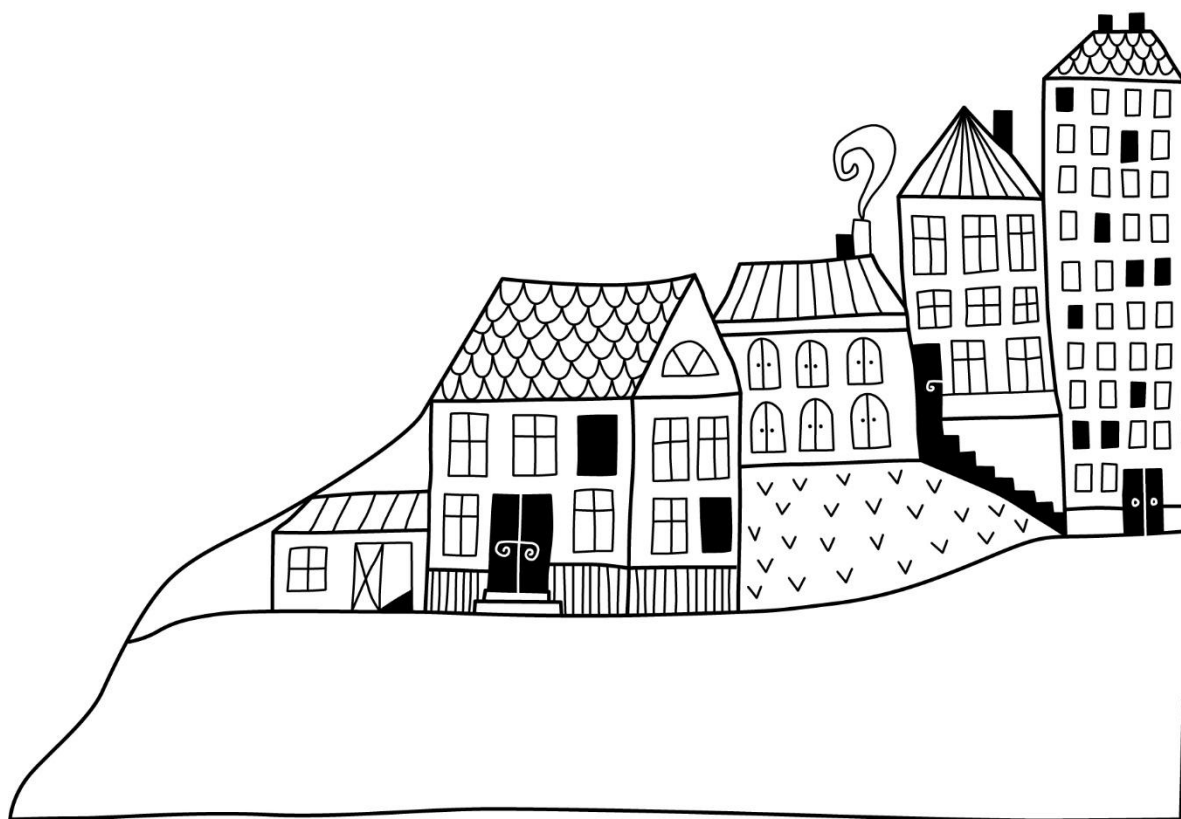
BRF Doktorn
Org nr: 769608-6748





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Doktorn får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Solfjädersn 1. På fastigheten har det 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.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	5
Förråd	10
Garageplatser	39
Mc-garage	3

Bostäder bostadsrätt	10 309 m ²
Bostäder hyresrätt	503 m ²
Total bostadsarea	10 812 m ²
Garageyta	548 m ²
Lokaler hyresrätt	437 m ²
Total lokalarea	985 m ²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom försäkringsförmedlaren Gallagher. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Tomträtt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Föreningen har ett tomträttsavtal som löper: 2025-07-01-2035-06-30 med en årlig avgäld om 938 700 kr. Enligt beslut från kommunfullmäktige gäller nedsatt tomträttsavgäld de fyra första åren.

Nedsatt tomträttsavgäld (i kr)	Period
755 100	2025-07-01 – 2026-06-30
801 000	2026-07-01 – 2027-06-30
846 900	2027-07-01 – 2028-06-30
892 800	2028-07-01 – 2029-06-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått 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 430 tkr och planerat underhåll för 800 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 aktuella underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025 och visar på ett underhållsbehov på 92 282 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 3 076 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 831 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.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Stamspolning/underhållsspolning	577 939
Takavfuktning	150 875
Underhåll huskropp - tegel	70 700

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	2027
Gudrun Bohlin	Ledamot	2027
Javier Vicente	Ledamot	2027
Fredrik Magnusson	Ledamot	2026
Ulrika Westergren	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Hagelin	Suppleant	2026
Jonathan Gall	Suppleant	2027
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Mattsson, Kungsbron Borevision AB	Extern revisor revisor	2026
Kristian Nyquist	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Holman, Kungsbron Borevision AB		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört en OVK-besiktning, bytt ut DUC:arna i undercentralerna, filmat samt spolat stammarna. Det har även tagits bort avluftare på taken som inte var anslutna till stammarna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 256 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 255 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.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 459	9 391	9 338	9 289	9 284
Resultat efter finansiella poster	-2 027	-1 814	-1 360	-885	-1 096
Soliditet %	98	99	99	97	98
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	86	81	88	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	807	807	807	806	801
Energikostnad kr/kvm	249	233	213	206	205
Sparande kr/kvm	175	168	214	256	252
Skuldsättning kr/kvm	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-	-
Räntekänslighet %	-	-	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat under räkenskapsåret om 2 027 tkr, vilket till stor del orsakas av avskrivningar. Årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till positivt 1 264 tkr. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande. Trots årets negativa resultat går föreningen med ett positivt kassaflöde om 1 439 tkr. Föreningens årsavgifter anpassas till utvecklingen av driftkostnaderna. Styrelsen bedömer att ingen höjning av årsavgiften blir nödvändig under det kommande räkenskapsåret för att kunna fortsätta finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	83 073 875	55 561 971	5 411 837	-7 944 013	-1 813 881
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 813 881	1 813 881
Reservering underhållsfond			2 831 000	-2 831 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-799 514	799 514	
Årets resultat					-2 027 014
Vid årets slut	83 073 875	55 561 971	7 443 323	-11 789 380	-2 027 014

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 757 894
Årets resultat	-2 027 014
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 831 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	799 514
Summa	-13 816 394

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-13 816 394**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 458 712	9 390 860
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 351	902 634
Summa		9 493 063	10 293 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 161 546	-7 595 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-834 978	-898 970
Personalkostnader	Not 6	-396 249	-418 018
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 290 912	-3 403 074
Summa rörelsekostnader		-11 683 685	-12 315 306
Rörelseresultat		-2 190 623	-2 021 812
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168 517	209 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 909	-1 746
Summa finansiella poster		163 609	207 931
Resultat efter finansiella poster		-2 027 014	-1 813 881
Årets resultat		-2 027 014	-1 813 881



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	120 526 831	123 124 270
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	2 064 089	2 347 562
Summa materiella anläggningstillgångar		122 590 920	125 471 832
Summa anläggningstillgångar		122 590 920	125 471 832
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		41 079	21 561
Övriga fordringar		63 058	62 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	660 258	374 240
Summa kortfristiga fordringar		764 395	457 919
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	9 678 510	8 239 536
Summa kassa och bank		9 678 510	8 239 536
Summa omsättningstillgångar		12 442 905	10 697 456
Summa tillgångar		135 033 825	136 169 288



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	138 635 846	138 635 846
Fond för yttre underhåll	7 443 323	5 411 837
Summa bundet eget kapital	146 079 169	144 047 683
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-11 789 380	-7 944 013
Årets resultat	-2 027 014	-1 813 881
Summa fritt eget kapital	-13 816 394	-9 757 894
Summa eget kapital	132 262 775	134 289 790
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 005 111	327 628
Skatteskulder	40 603	19 803
Övriga skulder	280	2 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 725 056	1 529 999
Not 13		
Summa kortfristiga skulder	2 771 050	1 879 498
Summa eget kapital och skulder	135 033 825	136 169 288



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 190 623	-2 021 812
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 290 912	3 403 074
	1 100 289	1 381 262
Erhållen ränta	81 714	209 677
Erlagd ränta	-4 909	-1 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 177 094	1 589 192
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-306 476	-71 282
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	978 355	-84 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 848 973	1 433 283
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-410 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-410 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 438 973	1 433 283
Likvida medel vid årets början	10 239 536	8 806 253
Likvida medel vid årets slut	11 678 510	10 239 536



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

Anläggningstillgångar	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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	8 192 592	8 192 592
Hyror, bostäder	591 878	570 783
Hyror, lokaler	244 714	243 155
Hyror, garage	262 416	256 814
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-116 076	-116 076
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-587	-272
Bränsleavgifter, bostäder	7 632	7 632
Kabel-tv-avgifter	120 000	120 000
Debiterad fastighetsskatt	6 876	6 876
Övriga lokalintäkter	7 000	0
Övriga avgifter	5 808	5 808
Övriga ersättningar	136 460	103 553
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
Summa nettoomsättning	9 458 712	9 390 860

*Bland årsavgifterna ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	34 351	28 663
Försäkringsersättningar	0	873 971
Summa övriga rörelseintäkter	34 351	902 634



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-799 514	-394 510
Reparationer	-429 996	-1 359 797
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-380 070	-377 270
Tomträttsavgäld	-694 250	-633 400
Arrendeavgifter	-4 975	-4 898
Försäkringspremier	-149 149	-133 170
Kabel- och digital-TV	-349 701	-277 209
Pcb/Radonsanering	0	-102 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-37 569	-116 908
Serviceavtal	-201 507	-170 405
Obligatoriska besiktningar	-266 775	0
Bevakningskostnader	-8 428	-7 245
Snö- och halkbekämpning	-144 594	-296 671
Ersättningar till hyresgäster	0	-9 732
Förbrukningsinventarier	-12 910	-36 675
Fordons- och maskinkostnader	0	-500
Vatten	-566 186	-461 724
Fastighetsel	-250 173	-195 964
Uppvärmning	-2 120 094	-2 089 056
Sophantering och återvinning	-210 591	-302 476
Förvaltningsarvode drift	-535 063	-625 135
Summa driftskostnader	-7 161 546	-7 595 244



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-621 984	-588 094
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-22 919	-16 450
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-32 875
Övriga förvaltningskostnader	-21 078	-42 004
Kreditupplysningar	-146	-1 324
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-53 276	-44 360
Telefon och porto	-3 167	-3 038
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6 643	0
Medlems- och föreningsavgifter	-12 720	0
Köpta tjänster	-30 215	-32 203
Konsultarvoden	0	-33 222
Bankkostnader	-5 700	-5 723
Övriga externa kostnader	-16 132	-99 680
Summa övriga externa kostnader	-834 978	-898 970

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-294 000	-309 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-9 500
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-102 249	-99 018
Summa personalkostnader	-396 249	-418 018

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 739 414	-2 736 602
Avskrivning Markanläggningar	-41 732	-41 732
Avskrivningar tillkommande utgifter	-226 293	-240 166
Avskrivning Maskiner och inventarier	-69 186	-170 287
Avskrivning Installationer	-214 287	-214 287
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 290 912	-3 403 074



Not 8 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	832 393
	157 439 957	157 439 957
Årets anskaffningar		
Byggnad tvättstugeutrustning	217 500	0
Byggnad värmesystem	192 500	
	410 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	157 849 957	157 439 957
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-33 657 282	-30 920 680
Solceller	-429 160	-286 107
Moloker	-125 196	-83 464
Ombyggnation lokaler	-104 050	-6 937
	-34 315 687	-22 710 875
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 739 414	-2 736 602
Årets avskrivning solceller	-143 053	-143 053
Årets avskrivning moloker	-41 732	-41 732
Årets avskrivning ombyggnation lokaler	-83 239	-97 113
	-3 007 438	-3 018 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 323 125	-34 315 687
Restvärde enligt plan vid årets slut	120 526 831	123 124 270
Taxeringsvärden		
Bostäder	221 000 000	235 000 000
Lokaler	2 665 000	4 312 000
Totalt taxeringsvärde	223 665 000	239 312 000
<i>varav byggnader</i>	<i>129 072 000</i>	<i>124 899 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>94 593 000</i>	<i>114 413 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden****2025-12-31****2024-12-31****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

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**4 262 307****4 262 307****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Ventilationsanläggning och larmanläggning vent

-338 475

-221 745

Takfläktar

-583 336

-437 502

Lyktstolpar

-415 118

-345 932

Tvättstugeutrustning

-505 504

-404 403

Passersystem tvättstugor

-72 312

-48 208

-1 914 745**-1 457 789****Årets avskrivningar**

Ventilationsanläggning och larmanläggning vent

-44 349

-44 349

Takfläktar

-145 834

-145 834

Lyktstolpar

-69 186

-69 186

Tvättstugeutrustning

0

-101 101

Passersystem tvättstugor

-24 104

-24 104

-283 473**-384 574****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-2 198 218****-1 842 363****Restvärde enligt plan vid årets slut****2 064 089****2 347 563****Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2025-12-31****2024-12-31**

Upplupna ränteintäkter

86 803

0

Förutbetalda försäkringspremier

158 956

149 149

Förutbetalt förvaltningsarvode

173 861

0

Förutbetald elavgift

88

0

Förutbetald kabel-tv-avgift

42 435

42 435

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 340

24 306

Förutbetald tomträttsavgäld

188 775

158 350

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**660 258****374 240**

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	2 000 000	2 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	2 000 000

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	6 521 611	4 841 448
PlusGiro	198 201	176 453
Transaktionskonto	2 958 698	3 221 635
Summa kassa och bank	9 678 510	8 239 536

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	92 375	0
Upplupna driftskostnader	0	152 196
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	81 206	0
Upplupna elkostnader	26 770	29 267
Upplupna vattenavgifter	94 585	82 514
Upplupna värmekostnader	290 531	273 310
Upplupna kostnader för renhållning	45 334	28 742
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Upplupna styrelsearvoden	294 000	376 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 082	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	764 173	554 469
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 725 056	1 529 999

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-14

Ort och datum enligt digital signatur

Magnus Almén

Gudrun Bohlin

Ulrika Westergren

Javier Vicente

Fredrik Magnussons

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Joakim Mattson
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kristian Nyquist
Förtroendevald revisor



BRF Doktorn

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Doktorn i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557576456951

Document

Doktorn - ÅR 2025 - v3
Main document
21 pages
Initiated on 2026-04-26 13:19:13 CEST (+0200) by Dastan Naghibi (DN)
Finalised on 2026-05-11 07:21:36 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)
Riksbyggen

Signatories

Magnus Almén (MA)



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS ALMÉN"
Signed 2026-04-29 21:41:39 CEST (+0200)

Gudrun Bohlin (GB)



The name returned by Swedish BankID was "GUDRUN BOHLIN"
Signed 2026-04-26 15:02:14 CEST (+0200)

Ulrika Westergren (UW)



The name returned by Swedish BankID was "LINA ULRIKA ELISABETH WESTERGREN"
Signed 2026-04-26 23:21:55 CEST (+0200)

Javier Vicente (JV)



The name returned by Swedish BankID was "JAVIER HORNOS VICENTE"
Signed 2026-04-29 21:38:41 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576456951

Fredrik Magnussons (FM)



The name returned by Swedish BankID was "Fredrik Magnusson"
Signed 2026-04-27 12:56:07 CEST (+0200)

Joakim Mattsson (JM)



The name returned by Swedish BankID was "Joakim Mattsson"
Signed 2026-05-11 07:21:36 CEST (+0200)

Kristian Nyquist (KN)



The name returned by Swedish BankID was "KRISTIAN NYQUIST"
Signed 2026-05-04 19:27:14 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Doktors finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 maj 2025 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 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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. 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 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.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Doktorn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Kristian Nyquist

Förtroendevald revisor

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."

KRISTIAN NYQUIST

Revisor

På uppdrag av: Brf Doktorn

Serienummer: 2344a3bdb63a2c[...]28e9004848b89

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-05-10 20:16:51 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

På uppdrag av: Kungsbron Borevision

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-05-11 05:21:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.