

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Professorn 3**

769613-9042

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för BRF Professorn 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen samt nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2006-04-11.

Föreningen är privatbostadsföretag ("äktä brf") enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Fakta om vår fastighet

Föreningens adress är Tidaholmsvägen 34-36, Johanneshov. Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Professorn 3	2006	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg finns. Ansvarsförsäkring för styrelse finns. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen förvaltar fastigheten Professorn 3 som innehåller 12 lägenheter med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt.

Fastigheten omfattar totalt	654 kvm
Bostäder 12 st	576 kvm
Därav	6 st - 1 rum, kök, badrum á 40 kvm 6 st 2 rum, kök, badrum á 56 kvm
Lokaler 2 st	78 kvm
Garage 3 st	42 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

Styrelsen gör en visuell inspektion årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades i maj 2018 och som sträcker sig till 2028.

### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning har utförts av Botema Fastighets AB, Stockholm. Lokalvård, städning har sköts av Städnext. Gällande fastighetsskötseln anlitas olika underentreprenörer vid behov och i samarbete med styrelsen.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 st.  
Under 2020 har 1 lägenhet bytt ägare.

Tidaholmsvägen 34: Lägenhet 5:  
Säljare: Catrin Andersson & Bruno Cortez  
Köpare: Alan Kartal  
Försäljningsdatum: 2020-02-03

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse finns angiven i föreningens stadgar § 10.

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person. En ändring i regelverket 2014 har också medfört att styrelsen kan medge andrahandsuthyrning till närstående.

Antal medlemmar 2020-01-01:	17
Tillkommande medlemmar under 2019:	4
Avgående medlemmar under 2019:	4
Antal medlemmar 2020-12-31:	16

### **Styrelsen**

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Professorn 3 har bestått av:

Jahren, Andersson, Ole (f. 1986)	Ordförande
Elmlund, Måns (f. 1990)	Ordinarie ledamot
Niklasson, Rickard (f. 1985)	Ordinarie ledamot (tillträdde i maj 2020)
Ekholm, Fredrik (f. 1986)	Ordinarie ledamot (tillträdde i maj 2020)
Ohlsson, Monica (f. 1950)	Suppleant
Guarachi, Cynthia (f. 1985)	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### **Löner och arvoden**

Till styrelsens ledamöter har ett arvode om 999kr/person fördelats. Föreningen har ingen anställd.

### **Revisor**

På föreningsstämman 2020 valdes Johan Wahlström till föreningens revisor.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-26. På ordinarie stämma deltog nio medlemmar och fullmakt lämnades av en medlem.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Mycket arbete har lagts ner på att projektera och planera kommande renovering av balkongerna samt sockelfasaden. Detta arbete ska påbörjas under våren 2021. Till hjälp har vi anlitat Jan-Olof Ohlander, B&J Renoverings-Konsulterna som skrivit anbud, synat offerter och även skött kontakten med en del av firmorna.

Styrelsen träffade vår bankman (Torsten Gustafsson Swedbank) i januari för att diskutera och säkerställa vårt lönelöfte kopplat till renoveringarna. Lånelöftet är på 2 000 000:- och gäller till sommaren 2021.

På ekonomiska grunder har det beslutats att fönster-renoveringen skjuts upp tills vidare.

Städdag har med gott deltagande hållits vid ett tillfälle, den 26 april. Vi rensade utomhus och städade och sopade källaren, trappuppgångar, tvättstugan, lokalen och övriga gemensamma utrymmen. Vi samlade upp sly och skräp på baksidan och forslade bort detta.

Tryckmätaren i värmecentralen har bytts ut då den förra var trasig.

Föreningens Facebook-sida, Brf Professorn 3, har fortsatt användas av föreningens medlemmar.

En av garage-innehavarna sade upp sitt avtal och i och med det hittade vi en ny hyrare, Robert Blomdahl, sedan 01-04-2020.

Styrelsen omförhandlade avtalet med Botema, nya avtalet är avsevärt billigare än tidigare.

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning och resultat framgår av balans- och resultaträkningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	621	587	587	584	584
Resultat efter finansiella poster	23	-554	-440	0	50
Soliditet (%)	48,0	49,0	52,0	54,0	54,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	897	848	855	855	852
Lån per kvm total yta (tkr)	10	10	9	9	9
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	12	12	11	11	11

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	8 268 480	369 411	-1 710 359	-554 484	<b>6 373 048</b>
Disp av föreg års resultat			-554 484	554 484	<b>0</b>
Förändring under året		43 344	-43 344	22 842	<b>22 842</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 268 480</b>	<b>412 755</b>	<b>-2 308 187</b>	<b>22 842</b>	<b>6 395 890</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 308 188
årets vinst	22 842
	<b>-2 285 346</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	43 344
i ny räkning överföres	-2 328 690
	<b>-2 285 346</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	621 054	587 307
Övriga rörelseintäkter	2	3 809	7 605
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>624 863</b>	<b>594 912</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-186 439	-722 553
Driftkostnader	4	-138 320	-115 869
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-49 312	-75 639
Personalkostnader	6	-12 300	-30 398
Avskrivningar	7	-143 417	-143 417
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-529 788</b>	<b>-1 087 876</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>95 075</b>	<b>-492 964</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 233	-61 466
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 233</b>	<b>-61 521</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 842</b>	<b>-554 485</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>22 842</b>	<b>-554 485</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 332 762	12 476 179
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 332 762</b>	<b>12 476 179</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 332 762</b>	<b>12 476 179</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 608	17 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 655	28 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 263</b>	<b>45 968</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		840 033	726 897
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>840 033</b>	<b>726 897</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>881 296</b>	<b>772 865</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 214 058</b>	<b>13 249 044</b>

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

8 268 480

8 268 480

Fond för yttre underhåll

412 755

369 411

**Summa bundet eget kapital**

**8 681 235**

**8 637 891**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 308 188

-1 710 359

Årets resultat

22 842

-554 485

**Summa ansamlad förlust**

**-2 285 346**

**-2 264 844**

**Summa eget kapital**

**6 395 889**

**6 373 047**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder

15 000

15 000

**Summa långfristiga skulder**

**15 000**

**15 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 685 000

6 685 000

Leverantörsskulder

16 249

59 066

Skatteskulder

90

0

Övriga skulder

4 533

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

97 297

116 931

**Summa kortfristiga skulder**

**6 803 169**

**6 860 997**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 214 058**

**13 249 044**



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnation	25 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	516 926	488 322
Hyror lokaler	74 128	72 984
Parkeringsplatser	12 000	12 000
Garagepl ej moms	18 000	14 000
	<b>621 054</b>	<b>587 306</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 059	7 605
Andrahandsuthyrning	750	0
	<b>3 809</b>	<b>7 605</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-20 614	-556 505
Markytor, trädgård	-1 531	0
	-8 303	-13 402
Värme	-126 743	-126 300
Vatten och avlopp	-21 888	-19 665
Sophämtning/renhållning	-7 360	-6 681
	<b>-186 439</b>	<b>-722 553</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-20 685	-16 871
Övriga fastighetskostnader	-3 261	-5 806
Fastighetsförsäkring	-23 599	-17 471
Tomträttsavgäld	-65 900	-51 200
Kabel-tv	-3 247	-3 517
Fastighetsskatt / Kommunal avgift	-21 628	-21 004
	<b>-138 320</b>	<b>-115 869</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Porto	-154	-90
Revisionsarvoden	-4 421	-13 174
Fastighetsförvaltning	-29 425	-46 217
Bankkostnader	-907	-16 157
	-14 405	
	<b>-49 312</b>	<b>-75 638</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode	-4 995	-23 250
Sociala avgifter	-7 305	-7 148
	<b>-12 300</b>	<b>-30 398</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnad	-137 522	-137 522
Ombyggnad	-5 895	-5 895
	<b>-143 417</b>	<b>-143 417</b>

## Not 8 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>		
Vid årets början	13 752 200	13 752 200
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 752 200</b>	<b>13 752 200</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 346 761	-1 209 239
Årets avskrivningar enligt plan	-137 522	-137 522
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 484 283</b>	<b>-1 346 761</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 267 917</b>	<b>12 405 439</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	7 048 000	7 048 000
Mark	7 400 000	7 400 000
	<b>14 448 000</b>	<b>14 448 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	14 000 000	14 000 000
Lokaler	448 000	448 000
	<b>14 448 000</b>	<b>14 448 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	172 600	172 600
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>172 600</b>	<b>172 600</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-101 860	-95 965
Årets avskrivningar enligt plan	-5 895	-5 895
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-107 755</b>	<b>-101 860</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>64 845</b>	<b>70 740</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader</b>		
Byggnader	12 267 917	12 405 439
Ombyggnad	64 845	70 740
	<b>12 332 762</b>	<b>12 476 179</b>

Fastigheten innehas med tomträtt.

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	0,846	2021-03-01	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	0,846	2021-02-01	3 085 000	3 085 000
Swedbank Hypotek	0,846	2021-02-01	600 000	600 000
			<b>6 685 000</b>	<b>6 685 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			6 685 000	

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 685 000	6 685 000
	<b>6 685 000</b>	<b>6 685 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter



Ole Jahren Andersson  
Ordförande



Rickard Niklasson  
ledamot



Måns Elmlund  
ledamot



Fredrik Ekholm  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Johan Wahlström