

Årsredovisning
för
BRF Professorn 3

769613-9042

Räkenskapsåret

2021



Styrelsen för BRF Professorn 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 ("äkt 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 2021 har 2 lägenhet bytt ägare.

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 2021-01-01:	16
Tillkommande medlemmar under 2019:	2
Avgående medlemmar under 2019:	2
Antal medlemmar 2021-12-31:	16

Styrelsen

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Professorn 3 har bestått av:

Elmlund, Måns (f. 1990)	Ordinarie ledamot
Jahren, Andersson, Ole (f. 1986)	Ordinarie ledamot
Niklasson, Rickard (f. 1985)	Ordinarie ledamot
Ekholm, Fredrik (f. 1986)	Ordinarie ledamot
Gymark, Anton (f. 1985)	Ordinarie ledamot
Guarachi, Cynthia (f. 1985)	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Löner och arvoden

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

Revisor

På föreningsstämman 2021 valdes Johan Wahlström till föreningens revisor.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. På ordinarie stämma deltog åtta medlemmar och fullmakt lämnades av en medlem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Med hjälp av Jan-Olof Ohlander från B&J Renoverings-Konsulterna har vi renoverat balkonger, sockel-fasad, lister runt fönster på framsidan samt dagvattenrören. Jan-Olof har varit oss behjälplig med att plocka in offerter, jämkä dessa samt kontrollera så att arbetet utförts på fackmannamässigt vis.

Renoveringarna pågick under sommaren och hösten.

Sockel-fasaden renoverades av SEHED, även dagvattenrören som läckt åtgärdades av SEHED (374 750kr).

Balkong-renovering och byte av lister till fönstren på framsidan gjordes av NW Bygg (488 566kr).

Klotter-sanering behövdes genomföras efter att det klottrats på två sidor av gaveln.

Ny energi-deklaration har gjorts och den nya klassificeringen hänger i båda trappuppgångarna.

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

Styrelsen sade upp avtalet med Botema och vid årsskiftet (2021-2022) bytte vi förvaltare till Allabrf.

Föreningens ekonomi

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	621	621	587	587	584
Resultat efter finansiella poster	-881	23	-554	-440	0
Soliditet (%)	44,0	48,0	49,0	52,0	54,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	897	897	848	855	855
Lån per kvm total yta (tkr)	11	10	10	9	9
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	12	12	12	11	11

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 268 480	412 755	-2 308 187	22 842	6 395 890
Disp av föreg års resultat			22 842	-22 842	0
Förändring under året		43 344	-43 344	-880 800	-880 800
Belopp vid årets utgång	8 268 480	456 099	-2 328 689	-880 800	5 515 090

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 328 690
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-43 344
årets förlust	-880 800
	-3 252 834
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 252 834
	-3 252 834

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	621 256	621 054
Övriga rörelseintäkter	2	2 618	3 809
Summa rörelseintäkter		623 874	624 863
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 107 122	-186 439
Driftskostnader	4	-146 355	-138 320
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-41 086	-49 312
Personalkostnader	6	-3 996	-12 300
Avskrivningar	7	-143 417	-143 417
Summa rörelsekostnader		-1 441 976	-529 788
Rörelseresultat		-818 102	95 075
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 698	-72 233
Summa finansiella poster		-62 698	-72 233
Resultat efter finansiella poster		-880 800	22 842
Årets resultat		-880 800	22 842

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 189 345	12 332 762
Summa materiella anläggningstillgångar		12 189 345	12 332 762
Summa anläggningstillgångar		12 189 345	12 332 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		32 283	11 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 554	29 655
Summa kortfristiga fordringar		66 837	41 263
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		420 942	840 033
Summa kassa och bank		420 942	840 033
Summa omsättningstillgångar		487 779	881 296
SUMMA TILLGÅNGAR		12 677 124	13 214 058

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 268 480	8 268 480
Fond för yttre underhåll		456 099	412 755
Summa bundet eget kapital		8 724 579	8 681 235
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 328 690	-2 308 188
Årets resultat		-880 800	22 842
Summa ansamlad förlust		-3 209 490	-2 285 346
Summa eget kapital		5 515 089	6 395 889
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		15 000	15 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 035 000	6 685 000
Leverantörsskulder		27 276	16 249
Skatteskulder		450	90
Övriga skulder		5 767	4 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		78 542	97 297
Summa kortfristiga skulder		7 147 035	6 803 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 677 124	13 214 058

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

	2021	2020
Årsavgifter	516 926	516 926
Hyror lokaler	74 330	74 128
Parkeringsplatser	12 000	12 000
Garagepl ej moms	18 000	18 000
	621 256	621 054

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övr ersättningar och intäkter	0	0
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 618	3 059
Andrahandsuthyrning	0	750
	2 618	3 809

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-916 655	-20 614
Markytor, trädgård	0	-1 531
El	-14 801	-8 304
Värme	-143 329	-126 742
Vatten och avlopp	-22 865	-21 888
Sophämtning/renhållning	-9 472	-7 360
	-1 107 122	-186 439

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-20 685	-20 685
Övriga fastighetskostnader	-4 224	-3 261
Fastighetsförsäkring	-22 159	-23 599
Tomträttsavgäld	-73 900	-65 900
Kabel-tv	-3 399	-3 247
Fastighetsskatt / Kommunal avgift	-21 988	-21 628
	-146 355	-138 320

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Porto	0	-154
Revisionsarvoden	60	-4 421
Fastighetsförvaltning	-24 696	-29 425
Bankkostnader	-11 500	-907
Konsultarvoden	-4 950	-14 405
	-41 086	-49 312

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	-3 996	-4 995
Sociala avgifter	0	-7 305
	-3 996	-12 300

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-137 522	-137 522
Ombyggnad	-5 895	-5 895
	-143 417	-143 417

Not 8 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Vid årets början	13 752 200	13 752 200
Utgående anskaffningsvärde	13 752 200	13 752 200
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 484 283	-1 346 761
Årets avskrivningar enligt plan	-137 522	-137 522
Utgående avskrivning enligt plan	-1 621 805	-1 484 283
Planenligt restvärde vid årets slut	12 130 395	12 267 917
Taxeringsvärde		
Byggnad	7 048 000	7 048 000
Mark	7 400 000	7 400 000
	14 448 000	14 448 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	14 000 000	14 000 000
Lokaler	448 000	448 000
	14 448 000	14 448 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	172 600	172 600
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	172 600	172 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-107 755	-101 860
Årets avskrivningar enligt plan	-5 895	-5 895
Utgående avskrivning enligt plan	-113 650	-107 755
Planenligt restvärde vid årets slut	58 950	64 845
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader		
Byggnader	12 130 395	12 267 917
Ombyggnad	58 950	64 845
	12 189 345	12 332 762

Fastigheten innehas med tomträtt.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	0,854	rörlig	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	0,854	rörlig	3 085 000	3 085 000
Swedbank Hypotek	0,873	rörlig	950 000	600 000
			7 035 000	6 685 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 035 000	6 685 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 035 000	6 685 000
	7 035 000	6 685 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter



Måns Elmlund



Ole Jahren Andersson



Rickard Niklasson



Anton Gymark

Min revisionsberättelse har lämnats



Johan Wahlström

Verifikat

Transaktion 09222115557468733581

Dokument

ÅR BRF Professorn 3 210101-211231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2022-05-06 12:26:44 CEST (+0200) av Fredrik
Johansson (FJ2)
Färdigställt 2022-05-06 13:03:37 CEST (+0200)

Initierare

Fredrik Johansson (FJ2)
ABRF GROUP AB
fredrik@allabrf.se
+46729016565

Signerande parter

Måns (M2)
Personnummer 199005101911
Mans@dinelljohansson.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Måns Elmlund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Måns Elmlund"
Signerade 2022-05-06 12:38:22 CEST (+0200)

Ole (O2)
Personnummer 8608295112
Olejahrenandersson@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ole Edvard Jahren Andersson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ole
Edvard Jahren Andersson"
Signerade 2022-05-06 12:47:03 CEST (+0200)

Rickard (R2)
Personnummer 198511172937
Rickard.niklasson@gmail.com



anton (a2)
Personnummer 198509243971
Antongymark@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557468733581



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD NIKLASSON"
Signerade 2022-05-06 13:03:37 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTON GYMARK"
Signerade 2022-05-06 12:55:24 CEST (+0200)

Johan (J)
Personnummer 198403045530
johan@allabrf.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN WAHLSTRÖM"
Signerade 2022-05-06 12:48:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Professorn 3 Organisationsnummer 769613–9042 Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Professorn 3 med organisationsnummer 769613–9042.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden:

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-05-06



Johan Wahlström