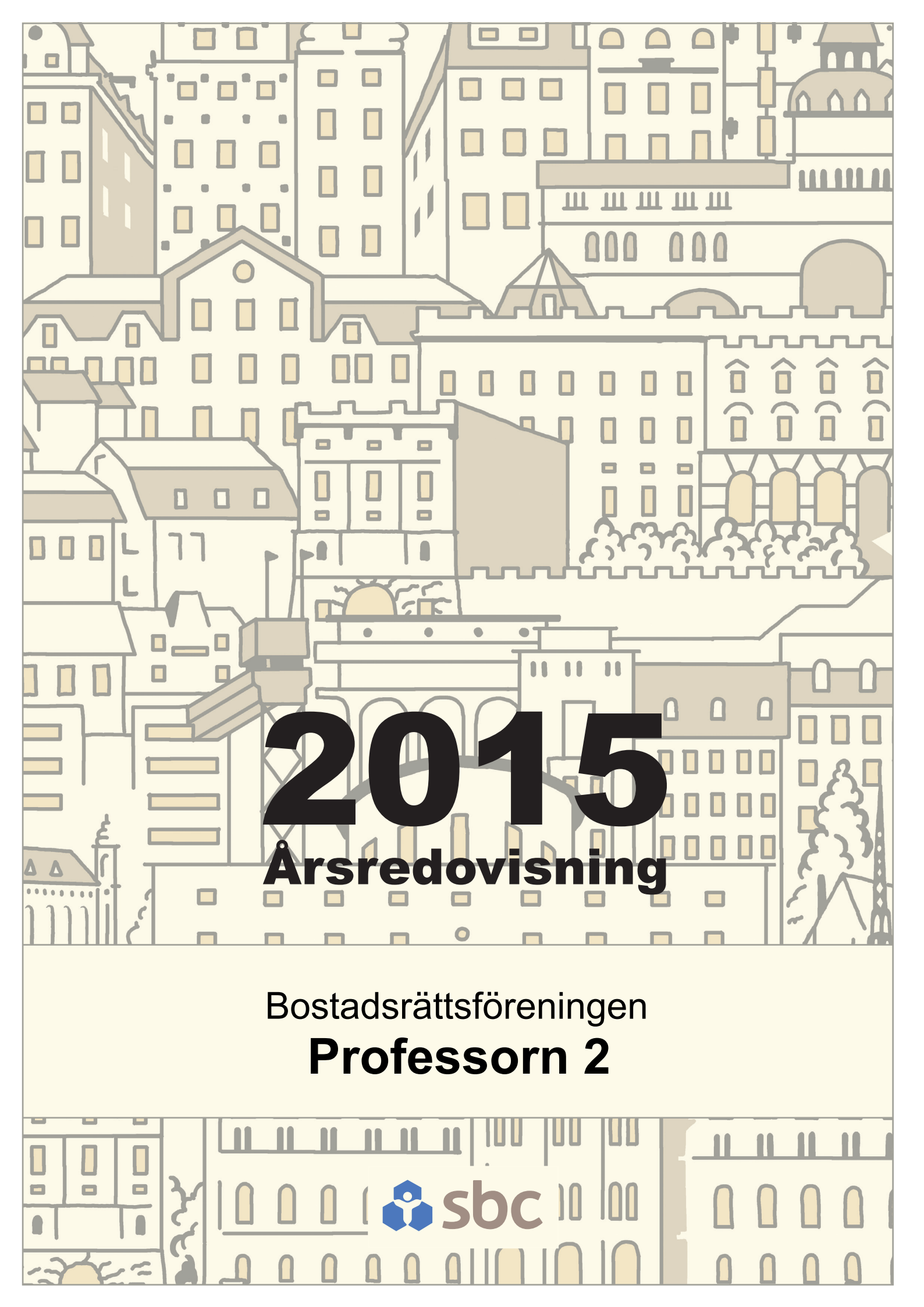




2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Professorn 2



sbc

Bostadsrättsföreningen
Professorn 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2017.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Johan Pierre Carlsson	Ledamot
Per Erik Garberg	Ledamot
Sandra Cecilia Holmqvist	Ledamot
Lars Johan Simon Olofsson	Ledamot
Hans Amadeus Schiller Simonsson	Ledamot

Tim Sandgren Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ted Sundberg Auktoriserad S3 Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Professorn	1972	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

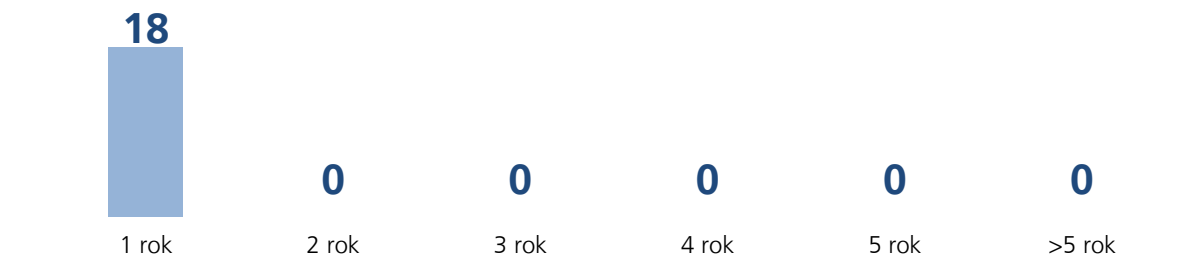
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 644 m², varav 560 m² utgör lägenhetsyta och 84 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bilverkstad	84 m ²	100331-130331

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Översyn av radiatorer och värmesystem	2016
Renovering av el	2012 - 2013
Renovering av tak	2011
Renovering ytterfönster	2008 - 2009
Renovering av loftgångar	2005
Elstambyte	1984 - 1985
Rörstambyte	1984 - 1985
Omputsning av fasad	1984 - 1985
Omläggning av tak	1984 - 1985
Totalrenovering av fastighet	1984 - 1985

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

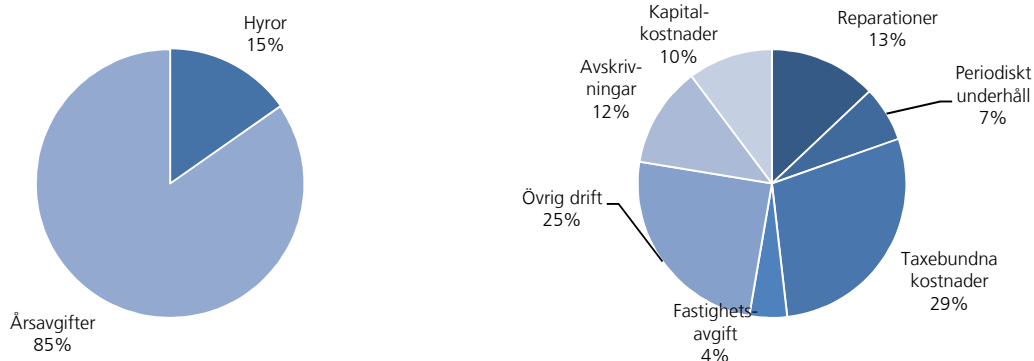
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen själva
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	266 370	249 154
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	510 644	510 549
Finansiella intäkter	434	440
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 547
	511 078	522 536
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	444 357	376 437
Finansiella kostnader	58 740	60 506
Ökning av kortfristiga fordringar	1 420	0
Minskning av långfristiga skulder	35 920	35 920
Minskning av kortfristiga skulder	1 954	32 457
	542 391	505 320
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	235 057	266 370
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-31 313	17 216

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	771	771	730
Hyror/m ² hyresrättsyta	854	855	856	767
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 945	3 009	3 073	3 137
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	197	121	153	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	22	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	94	97	114
Soliditet (%)	28	29	28	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-62	4	25	-85
Nettoomsättning (tkr)	510	510	508	475

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 560 m² bostäder och 84 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-61 660
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	268 609
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 988
summa balanserat resultat	179 961

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	179 961
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	509 743	509 827
Övriga rörelseintäkter	Not 2	901	722
Summa rörelseintäkter		510 644	510 549
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-361 018	-302 410
Övriga externa kostnader	Not 4	-83 339	-74 028
Avskrivningar	Not 5	-69 642	-69 642
Summa rörelsekostnader		-513 998	-446 079
RÖRELSERESULTAT		-3 354	64 470
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		434	440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 740	-60 506
Summa finansiella poster		-58 306	-60 066
ÅRETS RESULTAT		-61 660	4 404

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	2 098 177	2 167 819
Maskiner och inventarier Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	2 098 177	2 167 819
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 098 177	2 167 819
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	258 236	286 129
Summa kortfristiga fordringar	258 236	288 129
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	258 236	288 129
SUMMA TILLGÅNGAR	2 356 413	2 455 947

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		398 000	398 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	81 604	54 616
Summa bundet eget kapital		479 604	452 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		241 621	264 205
Årets resultat		-61 660	4 404
Summa fritt eget kapital		179 961	268 609
SUMMA EGET KAPITAL		659 564	721 224
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 613 056	1 648 976
Summa långfristiga skulder		1 613 056	1 648 976
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	35 920	35 920
Leverantörsskulder		16 524	25 572
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	31 349	24 255
Summa kortfristiga skulder		83 793	85 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 356 413	2 455 947
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	3 225 700	3 225 700
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	67år	67år
Fastighetsförbättringar	25år	25år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	431 995	431 995
	Hyror lokaler	71 749	71 835
	Hyror parkering	6 000	6 000
	Öresutjämning	-1	-3
		509 743	509 827
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	901	722
		901	722

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Myndighetsstillsyn	0	10 950
	Gemensamma utrymmen	3 416	0
	Gård	925	499
	Förbrukningsmateriel	625	0
		4 966	11 449
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	5 358
	Entré/trapphus	1 689	0
	VVS	0	6 848
	Skador/klotter/skadegörelse	72 479	4 825
		74 168	17 031
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	18 375	0
	VVS	19 936	0
	Elinstallationer	0	41 625
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	3 586
		38 311	45 211
	Taxebundna kostnader		
	El	10 443	9 760
	Värme	126 943	78 035
	Vatten	16 260	15 854
	Sophämtning/renhållning	5 680	5 456
	Grovsopor	4 205	5 655
		163 531	114 760
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 848	19 204
	Självrisk	0	22 200
	Tomträttsavgäld	35 300	44 125
	Kabel-TV	3 000	3 004
		54 148	88 533
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 894	25 426
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	361 018	302 410
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Inkassering avgift/hyra	6 325	3 000
	Hyresförluster	5	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 656	-1 563
	Fritids- och trivselkostnader	272	269
	Förvaltningsarvode	56 442	55 012
	Administration	2 581	2 295
	Konsultarvode	4 938	10 894
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 120	4 120
		83 339	74 028

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	46 392	46 392
	Förbättringar	23 250	23 250
		69 642	69 642

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 711 754	3 711 754
	Utgående anskaffningsvärde	3 711 754	3 711 754
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 543 935	-1 474 293
	Årets avskrivningar enligt plan	-69 642	-69 642
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 613 576	-1 543 935
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 098 177	2 167 819
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 487 000	5 487 000
	Taxeringsvärde mark	3 509 000	3 509 000
		8 996 000	8 996 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 644 000	8 644 000
	Lokaler	352 000	352 000
		8 996 000	8 996 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 750	18 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 750	18 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 750	-18 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 750	-18 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	4 109	3 968
	Skattefordran	19 070	15 791
	Klientmedel hos SBC	235 057	266 370
		258 236	286 129

Not 9	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	312 000	0	0	312 000
	Upplåtelseavgifter	86 000	0	0	86 000
	Fond för yttre underhåll	81 604	26 988	0	54 616
	S:a bundet eget kapital	479 604	26 988	0	452 616
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	241 621	-26 988	4 404	264 205
	Årets resultat	-61 660	-61 660	-4 404	4 404
	S:a fritt eget kapital	179 961	-88 648	0	268 609
	S:a eget kapital	659 564	-61 660	0	721 224

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	54 616	27 628
	Reservering enligt stadgar	26 988	26 988
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	81 604	54 616

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	
	SEB 3,680 %	32 110	32 110	2018-10-28
	SEB 3,620 %	225 374	236 294	2017-07-28
	SEB 3,120 %	500 000	500 000	2017-10-28
	SEB 3,680 %	537 621	537 621	2018-10-28
	SEB 3,840 %	353 871	378 871	2017-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut	1 648 976	1 684 896	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-35 920	-35 920	
		1 613 056	1 648 976	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 469 376 kr.

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2015-12-31

2014-12-31

Ränta
Förutbetalade avgifter och hyror

349
31 000
31 349

766
23 489
24 255

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 28 / 3 2016



Johan Pierre Carlsson
Ledamot



Per Erik Garberg
Ledamot



Sandra Cecilia Holmqvist
Ledamot

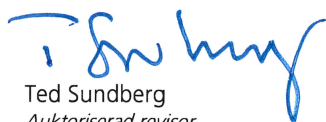


Lars Johan Simon Olofsson
Ledamot



Hans Amadeus Schiller Simonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2016



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Professorn 2, org.nr 702002-8606.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Professorn 2 för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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 jag har inhämtat 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 2015-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Professorn 2 för år räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

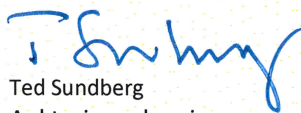
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Sundsvall den 30 mars 2016



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor