

Bostadsrättsföreningen

Professorn 3

Org.nr: 769613-9042

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Professorn 3, organisationsnummer 769613-9042, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2006

Ekonomisk plan registrerades år 2006

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Ole Edvard Jahren Andersson
Ledamot	Erik Anton Gymark
Ledamot	Pearl Moira Mulkerrins
Ledamot	Marcus George Jensen
Ledamot	Cynthia Yovana Guarachi Caceres
Suppleant	Andreas Nicolas Hasselqvist Fokas

Måns Elmlund och Jonatan Anderberg avgick vid årskiftet pga flytt. Suppleant Cynthia Guarachi Caceres har tagit en ordinarie plats.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Johan Wahlström
	BRF Revisorerna

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13 .

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Städning	Städnext

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: PROFESSORN 3

Föreningens adress är Tidaholmsvägen 34-36, Johanneshov. Föreningens fastighet har förvärvats år 2006.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg ingår i avtalet.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Totalyta (m²): 654

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	6	240
2 rok	6	336
Summa	12	576

Totalt antal bostadslägenheter: 12

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	2

Garage och P-platser

	Antal platser
	3

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

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. Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2018-05-01

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Bygga om Garagen och lokaler till lägenheter	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att konvertera garage och lokaler till lägenheter har fortgått och vi lyckades nå en lösning med den sista hyresgästen som flyttade ut 31/3 2023.

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

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	19
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	3
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtit.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	20

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen, kr				
Nettoomsättning, tkr	533	564	621	621
Årsavgifter, tkr	517	517	517	517
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 372	- 162	- 881	23
Soliditet ¹ , %	41	43	44	48
Föreningen, %				
Räntekänslighet	14	14	14	13
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	91	83	83
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	898	897	897	847
Räntekostnad / kvm upplåten med bostadsrätt	410	266	109	107
Skuldsättning / kvm totalyta	10 757	10 757	10 757	10 222
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 214	12 214	12 214	11 606
Energikostnad / kvm	393	286	277	240
Sparande / kvm	-349	-29	-1 127	254

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 724 579	43 344	- 3 252 834	- 162 232	5 352 857
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		57 909	-57 909		0
Balanseras i ny räkning			- 162 232	162 232	0
Årets resultat				- 371 749	- 371 749
Belopp vid årets utgång	8 724 579	101 253	- 3 472 975	- 371 749	4 981 108

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 472 975
Årets resultat	- 371 749
Totalt	- 3 844 724

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	57 909
Balanseras i ny räkning	- 3 902 633
Totalt	- 3 844 724

YTTRANDE FRÅN STYRELSEN ANGÅENDE ÅRETS FÖRLUST

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Föreningens plan att förädla det ytor som finns till två nya bostadsrätter pågår och kommer medföra ett kassatillskott samt två nya lägenheter som kommer bidra till det framtida löpande kassaflödet vilket kommer stärka föreningen på sikt.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	532 657	563 953
Övriga rörelseintäkter	3	18 327	4 880
Summa Rörelseintäkter		550 984	568 833
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-496 803	-365 285
Administration och förvaltning	5	-60 600	-66 110
Personalkostnader		8 991	-3 996
Avskrivningar		-143 480	-143 480
Summa Rörelsekostnader		-691 892	-578 871
RÖRELSERESULTAT		-140 908	-10 038
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 484	1 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 325	-153 314
Summa Finansiella poster		-230 841	-152 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-371 749	-162 232
RESULTAT FÖRE SKATT		-371 749	-162 232
ÅRETS RESULTAT		-371 749	-162 232

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	11 902 385	12 045 865
Summa materiella anläggningstillgångar		11 902 385	12 045 865
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 902 385	12 045 865
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		78 545	43 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 022	32 377
Kundfordringar		8 857	5 900
Summa kortfristiga fordringar		123 424	81 277
Kassa och bank			
Kassa och bank		145 016	401 924
Summa kassa och bank		145 016	401 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		268 440	483 201
SUMMA TILLGÅNGAR		12 170 825	12 529 066

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 724 579	8 724 579
Fond för yttre underhåll		101 253	43 344
Summa bundet eget kapital		8 825 832	8 767 923
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 472 975	-3 229 992
Årets resultat		-371 749	-185 074
Summa fritt eget kapital		-3 844 724	-3 415 066
SUMMA EGET KAPITAL		4 981 108	5 352 857
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 035 000	7 035 000
Leverantörsskulder		62 068	38 556
Skatteskulder		8 363	3 762
Övriga skulder		0	5 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 286	93 282
Summa kortfristiga skulder		7 189 717	7 176 209
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 189 717	7 176 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 170 825	12 529 066

Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01
2023-12-31

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	-140 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	143 480
Summa	2 572

Erhållen ränta	5 484
Erlagd ränta	-236 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-228 269

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning av rörelsefordringar	-42 147
Ökning av rörelseskulder	13 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-256 908

Årets kassaflöde	-256 908
Likvida medel vid årets början	401 924
Likvida medel vid årets slut	145 016

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) (K2) 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 öveföring 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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	100 År
Ombyggnad Tvättstuga	25 År

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	517 460	516 926
Hyresintäkter		
Lokaler	0	35 907
Fastighetsskatt	0	431
Garage och p-platser	15 200	10 693
	15 200	47 031

Övriga intäkter

Övriga intäkter	-3	-3
Totalt nettoomsättning	532 657	563 953

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	750	1 500
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 980	3 380
Övriga ersättningar och intäkter	9 597	0
	18 327	4 880
Totalt övriga rörelseintäkter	18 327	4 880

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	15 955	21 556
Uppvärmning	212 479	150 373
Vatten och avlopp	28 516	15 105
Sophämtning	12 427	9 018
	269 377	196 052

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	27 452	22 655
----------------	--------	--------

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	4 105	4 664
-------------------	-------	-------

Övriga driftkostnader

Försäkring	28 408	27 658
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 098	27 258
Tomträttsavgälder	90 000	81 950
	146 506	136 866

Reparationer

Reparationer	49 363	5 047
--------------	--------	-------

Totalt operativ drift och underhåll

496 803 **365 285**

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	29 642	28 534
Extra ekonomisk förvaltning	6 922	4 494
	36 564	33 028

Revision

Revisionsarvode	3 000	5 000
-----------------	-------	-------

Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader	1 570	21 870
----------------------------------	-------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	542
Bankkostnader	2 364	0
Övriga kostnader	17 102	5 670
	19 466	6 212

Totalt administration och förvaltning

60 600 **66 110**

Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	13 924 800	13 924 800
Utgående anskaffningsvärden	13 924 800	13 924 800
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 878 935	- 1 735 455
Årets avskrivningar	- 143 480	- 143 480
Utgående avskrivningar	-2 022 415	-1 878 935
Utgående redovisat värde	11 902 385	12 045 865
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	8 261 000	8 261 000
Taxeringsvärde mark	11 042 000	11 042 000
	19 303 000	19 303 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	18 400 000	18 400 000
Lokaler	903 000	903 000
	19 303 000	19 303 000
Not 7. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 035 000	7 035 000
Summa:	7 035 000	7 035 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,980 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2024-03-28	4,980 %	3 085 000	3 085 000
Swedbank	2024-01-28	5,049 %	950 000	950 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 035 000	7 035 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 035 000	-7 035 000
			0	0

Underskrifter

Vår digitala underskrift har lämnat på dag vad som framgår av vår digitala signatur

Ole Edvard Jahren Andersson
Ordförande

Erik Anton Gymark
Ledamot

Pearl Moira Mulkerrins
Ledamot

Marcus George Jensen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats vad som framgår av min digitala signatur

BRF Revisorerna

Johan Wahlström



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.05.2024 22:45

SENT BY OWNER:
Jonathan · 29.04.2024 13:20

DOCUMENT ID:
r1m_GZa-C

ENVELOPE ID:
HyxdMWpWC-r1m_GZa-C

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Professorn 3.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ole Edvard Jahren Andersson olejahrendersson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 12:27 30.04.2024 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/29) IP: 94.234.117.67
Pearl Moira Mulkerrins pearlmoiramulkerrins@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 13:22 01.05.2024 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/29) IP: 83.185.46.84
Marcus George Jensen maje1502@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 13:28 29.04.2024 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/27) IP: 83.191.108.131
ANTON GYMARK antongymark@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 08:51 02.05.2024 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/24) IP: 151.177.238.203
JOHAN WAHLSTRÖM info@brfrevisorerna.se	Signed Authenticated	03.05.2024 22:45 03.05.2024 22:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/04) IP: 188.148.243.4

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed