

Årsredovisning

Brf Professorn 12

769608-6573

Styrelsen för Brf Professorn 12 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och en lokal under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definitionen i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Johanneshov.

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Professorn 12 med adress Boråsvägen 4-6, Johanneshov. Marken innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet löper ut och ska omförhandlas senast 2029-06-30. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i tre plan och suterrängvåning. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Nybyggnadsår 1939. Totalt finns 13 lägenheter och en lokal i fastigheten.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits och avtal med ny hyresgäst har tecknats.

Antalet medlemmar var 19 personer vid räkenskapsårets utgång.

Avgifter

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten och abonnemang för tv och bredband.

Inför år 2024 genomfördes en avgiftshöjning om 23%.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-04, och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Petra Parinder, Ordförande
Lars Jäderström, Kassör
Rebecca Sultan, Sekreterare
Robin Albertsson, Ledamot
Josef Ålander, Suppleant

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Av föreningen vald revisor har varit Anders Uby.

Väsentliga händelser

Installationen av föreningens nya fjärrvärmecentral är färdig och besiktigad under våren

Två av föreningens lån löper ut.

Ett lån på 1.5 M SEK binds om med en 3,6% ränta på 4-år

Ett lån på 750k SEK ligger kvar med rörlig ränta

Hyreshöjning med 5%

Under våren kontrakterades en ny hyresgäst med ett 3-årskontrakt. Ömsesidig uppsägningstid på 9 månader.

Under juni månad hjälptes alla åt med iordningställandet av lokalen inför tillträdet av ny hyresgäst. Lokal uppdateras med bl.a. ny eldragning och uppdatering av ytskikt.

I oktober genomfördes en ny OVK kontroll

Miljöförvaltningen gjorde en kontroll av fastigheten och energiförbättrande åtgärder påbörjades.

Hyreshöjning med 23% annonseras före årsskiftet avseende år 2024

Väsentliga händelser efter räkenskapets utgång

Styrelsen har under år 2024 slutet ett avtal med extern part avseende upprättandet av en aktuell underhållsplan och hyreshöjningen om 23% har trätt i kraft.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll handhas av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer. Ekonomisk- och administrativ förvaltning handhas genom avtal med Hefab Redovisning AB.

Lokalvård för föreningens gemensamma utrymmen har Nagora Städservice svarat för.

Föreningen har en underhållsplan. För att säkerställa att underhållsplanen är aktuell och för att bättre kunna överblicka föreningens framtida ekonomiska åtagande har styrelsen under år 2024 slutet ett avtal med extern part avseende upprättandet av en aktuell underhållsplan.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Avgifter och hyror	692	674	668	642
Resultat efter finansiella poster	-208	-429	-83	-48
Soliditet %	71	72	73	73
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	765	729		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 433	3 433		
Sparande (kr) per kvadratmeter	-74	-339		
Räntekänslighet %	5,24	5,49		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	305	290		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 006	4 006		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79	77		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen redovisar en förlust avseende år 2023. Mot bakgrund av 2023 års ekonomiska utfall har styrelsen från och med år 2024 höjt avgifterna med 23 procent vilket innebär att det budgeterade resultatet för år 2024 utgörs av en begränsad vinst. Föreningen har därmed förbättrat sin möjlighet att hantera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Under år 2024 kommer styrelsen genom olika aktiviteter att ytterligare förfina underhållsplanen för att med större säkerhet kunna bedöma föreningens framtida ekonomiska åtaganden avseende återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnad. Eventuella tillkommande ej tidigare beaktade återinvesteringar eller underhåll kan finansieras genom avgiftshöjningar, nya lån, minskade amorteringar, ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och insatssökningar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 629 076	967 828	240 000	-2 789 717	-428 923
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-428 923	428 923
Förändring av yttre fond			64 000	-64 000	
Årets resultat					-207 616
Belopp vid årets utgång	9 629 076	967 828	304 000	-3 282 640	-207 616

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 282 638
Årets resultat	-207 616
<i>Summa</i>	<i>-3 490 254</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	64 000
Balanseras i ny räkning	-3 554 254
<i>Summa</i>	<i>-3 490 254</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Avgifter		545 854	519 360
Intäkter hyror		146 604	154 776
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		692 458	674 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-667 654	-882 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-146 000	-147 000
Summa rörelsekostnader		-813 654	-1 029 006
Rörelseresultat		-121 196	-354 870
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 285	529
Räntekostnader		-98 705	-74 582
Summa finansiella poster		-86 420	-74 053
Resultat efter finansiella poster		-207 616	-428 923
Resultat före skatt		-207 616	-428 923
Årets resultat		-207 616	-428 923

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	9 748 000	9 886 000
Inventarier	5	35 600	43 600
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 783 600	9 929 600
Summa anläggningstillgångar		9 783 600	9 929 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 468	3 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 201	49 484
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		52 669	52 835
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		654 486	652 732
<i>Summa kassa och bank</i>		654 486	652 732
Summa omsättningstillgångar		707 155	705 567
SUMMA TILLGÅNGAR		10 490 755	10 635 167

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 629 076	9 629 076
Upplåtelseavgifter		967 828	967 828
Yttre fond		304 000	240 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>10 900 904</i>	<i>10 836 904</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 282 638	-2 789 716
Årets resultat		-207 616	-428 923
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 490 254</i>	<i>-3 218 639</i>
Summa eget kapital		7 410 650	7 618 265
Långfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		2 101 280	700 000
Summa långfristiga skulder		2 101 280	700 000
Kortfristiga skulder			
	6		
Kortfristig del av långfristiga skulder		751 256	2 152 536
Förskott på hyror/avgifter		97 427	42 677
Leverantörsskulder		96 866	100 969
Övriga skulder		13 500	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 776	20 720
Summa kortfristiga skulder		978 825	2 316 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 490 755	10 635 167

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-121 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	146 000
Räntekostnader	-74 145
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-49 341</i>

Kassaflöde från den löpande verksamheten -49 341

Årets kassaflöde -49 341

Likvida medel vid årets början	652 733
Ökning/minskning av rörelsefordringar	51 094
Likvida medel vid årets slut	654 486

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Övriga upplysningar

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och arvoden har inte utbetalts.

Not 2	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Elkostnader	24 659	41 239
	Uppvärmning	196 805	173 619
	Vatten och avlopp	32 224	26 510
	Renhållning och städ	51 731	48 607
	Reparationer, underhåll och service	83 592	356 221
	Snöröjning	5 413	–
	Försäkringspremie	25 168	22 989
	Tomträttsavgäld	115 750	106 850
	Hyra kabel/tv/bredband	43 404	39 540
	Revisionsarvode	7 500	7 500
	Redovisningstjänster	31 815	23 544
	Övriga kostnader	10 548	6 517
	Fastighetskatt	38 244	28 870
	Styrelsekostnader	800	–
		667 653	882 006

Not 3 Avskrivningar

Byggnad	0,25-5 procent Antal år: 400-20 år
Inventarier	10 procent Antal år: 10 år

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nytjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde på fastighetens komponenter.

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 562 391	12 562 391
Utgående anskaffningsvärden	12 562 391	12 562 391
Ingående avskrivningar	-2 676 391	-2 537 391
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-138 000	-139 000
Utgående avskrivningar	-2 814 391	-2 676 391
Redovisat värde	9 748 000	9 886 000
Taxeringsvärden	21 421 000	21 421 000

Boytan utgör 712 kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 119 kvm. Byggår 1939.
Föreningen äger inte mark. Föreningen innehar en tomträtt vilket innebär att föreningen får besittningsrätt till kommunal mark i utbyte mot en årlig avgift, så kallad tomträttsavgäld

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 000	133 000
Utgående anskaffningsvärden	133 000	133 000
Ingående avskrivningar	-89 400	-81 400
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-8 000	-8 000
Utgående avskrivningar	-97 400	-89 400
Redovisat värde	35 600	43 600

Not 6	Upptagna lån	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetslån Swedbank, ränta 3,66% tom 25-06-18	-700 000	-700 000
	Fastighetslån Swedbank, ränta 3,67% tom 27-01-25	-1 401 280	-1 401 280
	Fastighetslån Swedbank, ränta 4,94% tom 24-01-28	-751 256	-751 256
		-2 852 536	-2 852 536

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	4 972 000	4 972 000
	Summa ställda säkerheter	4 972 000	4 972 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm per:

Petra Parinder

Robin Albertsson

Lars Jäderström

Rebecca Sultan

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Uby
Revisor

Deltagare

LARS JÄDERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Jäderström

Lars Jäderström
lars.jaderstrom@gmail.com
+0722254502

2024-04-15 17:28:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.235.13.221

PETRA PARINDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETRA PARINDER

Petra Parinder
petra.parinder@telia.com

2024-04-15 17:35:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.10.137.95

REBECCA SULTAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dagmar Rebecca Sultan

Rebecca Sultan
rebeccasultan@hotmail.com

2024-04-15 17:28:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.100.16

ROBIN ALBERTSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN ALBERTSSON

Robin Albertsson
albertsson.robin@gmail.com

2024-04-15 17:31:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.152.166

ANDERS UBY Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Olof Uby

Anders Uby
anders.uby@efin.se

2024-04-15 17:42:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.134.13