

Bostadsrättsföreningen Professorn 3

Org.nr: 769613-9042

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Professorn 3, organisationsnummer 769613-9042, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 Jahren Andersson
Ledamot	Anton Gymark
Ledamot	Cynthia Guarachi Caceres
Suppleant	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 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Johan Wahlström
	BRF Revisorerna

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-07

På stämman deltog 8 medlemmar.

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Bygga om Garagen och lokaler till lägenheter	2023

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.

Lås-byte genomfördes i ytterdörrar samt till källaren. Vi har haft möten med Torsten Gustavsson (Swedbank) för att se över våra lån men än så länge så har vi valt att ligga kvar med rörlig ränta. Nytt möte samt beslut kommer tas när lägenheterna på bottenplan är klara och sålda.

Vi har sett över möjligheterna att ta ner sophusen och ersätta med nya fristående sophus. Vi fick avslag på vår första förfrågan som gick ut i samband med Gleipners bygglovsansökan.

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

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	16
Tillkommande medlemmar under året	3
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	19

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	564	621	621	587
Årsavgifter, tkr	517	517	517	517
Resultat efter finansiella poster, tkr	-162	-881	23	-554
Soliditet ¹ , %	43	44	48	49
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	10 757	10 757	10 222	9 304
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	897	897	847	854
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	266	109	107	58

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 724 579	0	-2 328 690	-880 800	5 515 089
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		43 344	-43 344		0
Balanseras i ny räkning			-880 800	880 800	0
Årets resultat				-196 236	-196 236
Belopp vid årets utgång	8 724 579	43 344	-3 252 834	-196 236	5 318 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 229 992
Årets resultat	-196 236
Totalt	-3 426 228

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	57 909
Balanseras i ny räkning	-3 484 137
Totalt	-3 426 228

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	563 953	621 256
Övriga rörelseintäkter	3	4 880	2 618
Summa Rörelseintäkter		568 833	623 874
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-365 285	-1 253 477
Administration och förvaltning	5	-66 110	-41 086
Personalkostnader		-3 996	-3 996
Avskrivningar		-143 480	-143 417
Summa Rörelsekostnader		-578 871	-1 441 976
RÖRELSERESULTAT		-10 038	-818 102
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 120	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 314	-62 698
Summa Finansiella poster		-152 194	-62 698
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-162 232	-880 800
RESULTAT FÖRE SKATT		-162 232	-880 800
ÅRETS RESULTAT		-162 232	-880 800

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	12 045 865	12 189 345
Summa materiella anläggningstillgångar		12 045 865	12 189 345
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 045 865	12 189 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		43 000	32 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 377	34 554
Kundfordringar		5 900	0
Summa kortfristiga fordringar		81 277	66 837
Kassa och bank			
Kassa och bank		401 924	420 942
Summa kassa och bank		401 924	420 942
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		483 201	487 779
SUMMA TILLGÅNGAR		12 529 066	12 677 124

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 724 579	8 724 579
Fond för yttre underhåll		43 344	0
Summa bundet eget kapital		8 767 923	8 724 579
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 229 992	-2 328 690
Årets resultat		-185 074	-880 800
Summa fritt eget kapital		-3 415 066	-3 209 490
SUMMA EGET KAPITAL		5 352 857	5 515 089
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder		0	15 000
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	7 035 000
Summa långfristiga skulder		0	7 050 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	7 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 035 000	0
Leverantörsskulder		38 556	27 276
Skatteskulder		3 762	450
Övriga skulder		5 609	5 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93 282	78 542
Summa kortfristiga skulder		7 176 209	112 035
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 176 209	112 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 529 066	12 677 124

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</i>
Byggnad	100 År
Ombyggnad Tvättstuga	25 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	516 926	516 926
Hysesintäkter		
Lokaler	35 907	72 607
Fastighetsskatt	431	1 723
Garage och p-platser	10 693	30 000
	47 031	104 330
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	-3	0
Totalt nettoomsättning	563 953	621 256
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	1 500	0
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 380	2 618
	4 880	2 618
Totalt övriga rörelseintäkter	4 880	2 618
Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	21 556	14 801
Uppvärmning	150 373	143 329
Vatten och avlopp	15 105	22 865
Sophämtning	9 018	9 472
	196 052	190 466
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	22 655	20 685
Övriga köpta tjänster	0	4 224
	22 655	24 909
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	4 664	3 399
Övriga driftkostnader		
Försäkring	27 658	22 159
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 258	21 988
Tomträttsavgälder	81 950	73 900
	136 866	118 047
Reparationer		
Reparationer	5 047	916 655
Totalt operativ drift och underhåll	365 285	1 253 477

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	28 534	24 696
Extra ekonomisk förvaltning	4 494	0
	33 028	24 696
Revision		
Revisionsarvode	5 000	-60
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	21 870	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	542	0
Konsultarvode	0	4 950
Bankkostnader	0	11 500
Övriga kostnader	5 670	0
	6 212	16 450
Totalt administration och förvaltning	66 110	41 086
Not 6. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 035 000	7 035 000
Summa:	7 035 000	7 035 000
Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	13 924 800	13 924 800
Utgående anskaffningsvärden	13 924 800	13 924 800
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 735 455	- 1 592 038
Årets avskrivningar	- 143 480	- 143 417
Utgående avskrivningar	-1 878 935	-1 735 455
Utgående redovisat värde	12 045 865	12 189 345
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	8 261 000	7 048 000
Taxeringsvärde mark	11 042 000	7 400 000
	19 303 000	14 448 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	18 400 000	14 000 000
Lokaler	903 000	448 000
	19 303 000	14 448 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Swedbank	2023-03-28	3,595 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2023-03-28	3,595 %	3 085 000	3 085 000
Swedbank	2023-04-28	3,869 %	950 000	950 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 035 000	7 035 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 035 000	-42 276
			0	6 992 724

Underskrifter

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

Ole Jahren Andersson

Anton Gymark

Cynthia Guarachi Caceres

Min revisionsberättelse har lämnats på dag som framgr av min digitala signatur -

BRF Revisorerna

Johan Wahlström



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2023 14:46

SENT BY OWNER:

Johan Wahlström • 12.06.2023 10:45

DOCUMENT ID:

S1UzjUEwn

ENVELOPE ID:

HkrGoInv3-S1UzjUEwn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Professorn 3.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANTON GYMARK antongymark@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2023 10:49 12.06.2023 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/24) IP: 151.177.238.203
CYNTHIA GUARACHI CACERES cynthia.guarachi@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2023 10:49 12.06.2023 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/04) IP: 90.129.201.159
Ole Edvard Jahren Andersson olejahrenandersson@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2023 11:01 12.06.2023 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/29) IP: 194.236.158.178
JOHAN WAHLSTRÖM johan.wahlstrom.882@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2023 14:46 13.06.2023 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/04) IP: 13.48.170.95

* 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