

Årsredovisning
för
BRF Professorn

769630-1295

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Professorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2015-05-30 och har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningens verksamhet är att förvalta fastigheterna Professorn 4, 5, 8, 9, fastigheterna innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Under räkenskapsåret har styrelsen bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

Fanny Davidsson, ordförande

Christos Bojazidis

Sara Deling

Jesper Fahlgren

Revisor har varit Hans Andersson

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens fastigheter

Föreningen byggnader består av fyra parhus samt fyra friliggande enfamiljshus (attefallshus).

Byggnaderna färdigställdes under 2018 (tillika värdeår) och har en bostadsyta om totalt 1096 kvm samt en övrig yta (loft) på totalt 52 kvm. Samtliga bostäder tillträdde under 2018 och är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkringar.

Förvaltning

Den tekniska förvaltning sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens.
Den ekonomiska förvaltning har sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Föreningen har 12 röstberättigade medlemmar.
Under året har ingen överlåtelse skett.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och ett positivt kassaflöde vilket medger att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med stadgarna.

I juni 2023 höjde föreningen årsavgifterna med 42 % på grund av rådande räntemarknadsläge. Inga ytterligare ökningar gjorde under år 2024. Föreningen beslutade en avgiftssänkning fr.o.m 1 Januari 2025 med 20%.

Årets förlust

Årets underskott är inklusive avskrivningar, avskrivningar är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Föreningens resultat exklusive avskrivningarna är +87 tkr.
Underskott av den löpande verksamheten finansieras genom avgiftshöjningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	973	805	450	447
Resultat efter finansiella poster	-284	-175	-324	-266
Soliditet (%)	76,08	76,18	76,26	76,15
Kassalikviditet (%)	4,13	3,55	2,18	7,02
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	887,65	732,10	406,02	406,02
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 397,81	13 397,81	13 397,81	13 397,81
Sparande per kvm (kr/kvm)	80,22	179,41	43,52	97,03
Räntekänslighet (%)	15,09	18,30	33,00	33,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	8,07	6,87	8,00	11,88
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,95	99,71	98,86	99,62

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld trots att lånen i verkligheten ska förlängas. Detta påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt vissa år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 400 000	207 000	-1 206 005	-175 268	47 225 727
Disposition av föregående års resultat:			-175 268	175 268	0
Fond för yttre underhåll		46 000	-46 000		0
Årets resultat				-283 987	-283 987
Belopp vid årets utgång	48 400 000	253 000	-1 427 273	-283 987	46 941 740

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 427 274
årets förlust	-283 987
	-1 711 261

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	46 000
i ny räkning överföres	-1 757 261
	-1 711 261

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	973 389	804 748
Övriga rörelseintäkter		27 625	140 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 001 014	944 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-64 017	-57 070
Övriga externa kostnader	4	-157 682	-103 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 904	-371 904
Summa rörelsekostnader		-593 603	-532 086
Rörelseresultat		407 411	412 662
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 398	-587 930
Summa finansiella poster		-691 398	-587 930
Resultat efter finansiella poster		-283 987	-175 268
Resultat före skatt		-283 987	-175 268
Årets resultat		-283 987	-175 268

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5 59 752 576 60 124 480

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 6 1 340 958 1 340 958

Summa materiella anläggningstillgångar 61 093 534 61 465 438

Summa anläggningstillgångar 61 093 534 61 465 438

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 256 993 256 993

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 12 201 11 733

Summa kortfristiga fordringar 269 194 268 726

Kassa och bank

Bank 340 292 255 020

Summa kassa och bank 340 292 255 020

Summa omsättningstillgångar 609 486 523 746

SUMMA TILLGÅNGAR 61 703 020 61 989 184

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

48 400 000

48 400 000

Fond för yttre underhåll

253 000

207 000

Summa bundet eget kapital

48 653 000

48 607 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 427 274

-1 206 005

Årets resultat

-283 987

-175 268

Summa fritt eget kapital

-1 711 261

-1 381 273

Summa eget kapital

46 941 739

47 225 727

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

14 684 000

14 684 000

Leverantörsskulder

10 234

3 913

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

67 047

75 544

Summa kortfristiga skulder

14 761 281

14 763 457

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 703 020

61 989 184

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-283 987

-175 268

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

371 904

371 903

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

87 917

196 635

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-468

-1 307

Förändring av leverantörsskulder

6 321

-20 833

Förändring av kortfristiga skulder

-8 498

26 043

Kassaflöde från den löpande verksamheten

85 272

200 538

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

0

Årets kassaflöde

85 272

200 538

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

255 020

54 482

Likvida medel vid årets slut

340 292

255 020

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens kompletterande råd (2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm (kr)

Summa årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	972 864	802 382
Fakturerade panter/överlåtelse	525	2 367
	973 389	804 749

Övriga rörelseintäkter avser försäkringsersättningar.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	8 850	7 526
Sophämtning	17 055	15 652
Fastighetsförsäkring	36 137	33 892
Övriga fastighetskostnader	1 975	0
	64 017	57 070

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Redovisningstjänster	31 351	22 113
Konsulttjänster	113 562	63 563
Programvaror	3 378	3 888
Ersättningar till revisor	5 688	9 375
Pant- & överlåtelseavg, övr konsultarvoden	3 703	4 173
	157 682	103 112

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 984 000	61 984 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 984 000	61 984 000
Ingående avskrivningar	-1 859 520	-1 487 616
Årets avskrivningar	-371 904	-371 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 231 424	-1 859 520
Utgående redovisat värde	59 752 576	60 124 480

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 340 958	1 340 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 340 958	1 340 958
Utgående redovisat värde	1 340 958	1 340 958

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningsn fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,49	2025-05-28	6 842 000	6 842 000
SEB	3,49	2025-05-28	6 842 000	6 842 000
SEB	3,57	2025-08-28	1 000 000	1 000 000
			14 684 000	14 684 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 684 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld trots att lånen i verkligheten ska förlängas. Detta påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt vissa år.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 684 000	14 684 000
	14 684 000	14 684 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 573 300	17 573 300
	17 573 300	17 573 300

Huddinge

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fanny Davidsson
Ordförande

Christos Bojazidis

Sara Deling

Jesper Fahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Andersson
Revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn: Dokument 2025-06-10

Dokumentets fingeravtryck:

43913fa7

Unikt dokument-id:

37c7706d-cc8f-496c-98cf-b6d356971c41

Kontrollsumma (SHA256):

8a75de34f1ffae7e3679f67686d6c43a1beefde4890a92d61148423584bbf55b

Undertecknare:

Fanny Davidsson

E-post: fanny.davidsson@gmail.com

Android 10, Chrome Mobile 136.0.0

IP-nummer: 83.187.172.168

Tid för signering:

2025-06-10 07:29:10 UTC

Fanny Davidsson

Verifierad e-post



Sajnat - 13/16 - 43913fa7

Christos Bojazidis

E-post: c.bojazidis@hotmail.com

iOS 17.6.1, Chrome Mobile iOS 137.0.7151

IP-nummer: 94.234.86.95

Tid för signering:

2025-06-10 06:07:12 UTC

Christos Bojazidis

Verifierad e-post



Sara Deling

E-post: sara.deling@hotmail.com

iOS 17.6.1, Mobile Safari 17.6

IP-nummer: 62.20.71.194

Tid för signering:

2025-06-10 10:18:06 UTC

Sara Deling

Verifierad e-post



Jesper Fahlgren

E-post: jeppefah@gmail.com

Windows 10, Chrome 137.0.0

IP-nummer: 212.133.52.69, 147.161.188.209

Tid för signering:
2025-06-10 07:03:47 UTC

Jesper Fahlgren

Verifierad e-post



Hans Andersson

E-post: hasse@hared.se

Windows 10, Edge 137.0.0

IP-nummer: 20.91.250.243

Tid för signering:
2025-06-10 12:43:18 UTC

Hans Andersson

Verifierad e-post



Aktivitetslogg

Tidpunkt	Aktivitet
2025-06-10 06:01:34 UTC	Dokumentet skapades
2025-06-10 06:03:51 UTC	Dokumentet skickades till Fanny Davidsson (fanny.davidsson@gmail.com)
2025-06-10 06:03:51 UTC	Dokumentet skickades till Christos Bojazidis (c.bojazidis@hotmail.com)
2025-06-10 06:03:51 UTC	Dokumentet skickades till Sara Deling (sara.deling@hotmail.com)
2025-06-10 06:03:51 UTC	Dokumentet skickades till Jesper Fahlgren (jeppefah@gmail.com)
2025-06-10 06:03:51 UTC	Dokumentet skickades till Hans Andersson (hasse@hared.se)
2025-06-10 06:03:54 UTC	Dokumentet mottogs av Fanny Davidsson (fanny.davidsson@gmail.com)
2025-06-10 06:03:54 UTC	Dokumentet mottogs av Sara Deling (sara.deling@hotmail.com)
2025-06-10 06:03:54 UTC	Dokumentet mottogs av Jesper Fahlgren (jeppefah@gmail.com)
2025-06-10 06:03:54 UTC	Dokumentet mottogs av Hans Andersson (hasse@hared.se)
2025-06-10 06:03:58 UTC	Dokumentet mottogs av Christos Bojazidis (c.bojazidis@hotmail.com)
2025-06-10 06:06:40 UTC	Dokumentet lästes av Christos Bojazidis (c.bojazidis@hotmail.com) IP: 94.234.86.95 Enhet: iOS 17.6.1, Chrome Mobile iOS 137.0.7151
2025-06-10 06:06:43 UTC	Verifieringskod begärd och skickad till Christos Bojazidis (c.bojazidis@hotmail.com)
2025-06-10 06:07:12 UTC	Dokumentet signerades av Christos Bojazidis (c.bojazidis@hotmail.com) IP: 94.234.86.95 Enhet: iOS 17.6.1, Chrome Mobile iOS 137.0.7151
2025-06-10 07:02:20 UTC	Dokumentet lästes av Jesper Fahlgren (jeppefah@gmail.com) IP: 212.133.52.69, 147.161.188.209 Enhet: Windows 10, Chrome 137.0.0
2025-06-10 07:03:32 UTC	Verifieringskod begärd och skickad till Jesper Fahlgren (jeppefah@gmail.com)
2025-06-10 07:03:47 UTC	Dokumentet signerades av Jesper Fahlgren (jeppefah@gmail.com) IP: 212.133.52.69, 147.161.188.209 Enhet: Windows 10, Chrome 137.0.0
2025-06-10 07:28:28 UTC	Dokumentet lästes av Fanny Davidsson (fanny.davidsson@gmail.com) IP: 83.187.172.168 Enhet: Android 10, Chrome Mobile 136.0.0
2025-06-10 07:28:47 UTC	Verifieringskod begärd och skickad till Fanny Davidsson (fanny.davidsson@gmail.com)
2025-06-10 07:29:10 UTC	Dokumentet signerades av Fanny Davidsson (fanny.davidsson@gmail.com) IP: 83.187.172.168 Enhet: Android 10, Chrome Mobile 136.0.0

Tidpunkt**Aktivitet**

2025-06-10 10:17:27 UTC

Dokumentet lästes av Sara Deling (sara.deling@hotmail.com)
IP: 62.20.71.194
Enhet: iOS 17.6.1, Mobile Safari 17.6

2025-06-10 10:17:43 UTC

Verifieringskod begärd och skickad till Sara Deling (sara.deling@hotmail.com)

2025-06-10 10:18:06 UTC

Dokumentet signerades av Sara Deling (sara.deling@hotmail.com)
IP: 62.20.71.194
Enhet: iOS 17.6.1, Mobile Safari 17.6

2025-06-10 12:42:28 UTC

Verifieringskod begärd och skickad till Hans Andersson (hasse@hared.se)

2025-06-10 12:42:45 UTC

Dokumentet lästes av Hans Andersson (hasse@hared.se)
IP: 135.225.152.64
Enhet: Windows 10, Chrome 132.0.0

2025-06-10 12:43:18 UTC

Dokumentet signerades av Hans Andersson (hasse@hared.se)
IP: 20.91.250.243
Enhet: Windows 10, Edge 137.0.0

Sajnat - 16/16 - 43913fa7