

Årsredovisning

för

BRF Assessorn

788000-0232

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för BRF Assessorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anneli Jacobsson	Ordförande
Tomas Bystedt	
Pia Sahlin	
Daniel Wallman	
Ulf Ölund	

Valda t.o.m. årsstämman

2022
2021
2021
2022
2021

Styrelsesuppleanter

Mona Nordin

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden .

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Ordinarie revisorer

Bo Ekdahl
Jenny Lindgren

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021

Valberedning

Inalill Cederberg
Inger Nilerdal

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Assessorn 7 och 8 i Härnösands kommun. På fastigheten finns 5 byggnader, med 104 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1958.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar, i försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvar.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
104	Lägenheter	6920
1	Lokaler	55

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av Ekoni Redovisning AB. Förvaltningen av föreningens hus har skötts av HSB Mitt.

Maskinell snöröjning har utförts av Consultab.

Årets investeringar och underhåll

- * Ett läckage i värmekulverten har lagats.
- * En vattenskada i köket på föreningens kansli har åtgärdats.

Planerade investeringar och underhåll

- * Renovering av taket på Norra Kyrkogatan 36 A.
- * Byte av pumphusets tak.
- * Åtgärda lamprelä till utebelysningen.
- * Ta bort björkar som är i dåligt skick.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

På grund av covid-19 har kansliet varit stängt stor del av året. Medlemmarna har hänvisats till mail, telefon eller brev i stället. Kansliet kommer under 2020 också att hållas stängt så länge restriktionerna kring covid-19 gäller.

Styrelsen har skrivit och givit ut tre stycken Föreningsnytt under året

Avtal har tecknats med Securitas vad gäller föreningens parkeringar.

Styrelsen har påbörjat ett brandskyddsarbete som kommer fortlöpa under 2021.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och styrelsen arbetar ständigt med att hålla kostnaderna nere.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 454	5 490	5 424	5 366
Resultat efter finansiella poster	996	618	311	838
Årets resultat	996	618	311	838
Balansomslutning	39 874	39 937	38 873	39 142
Soliditet (%)	27	25	24	23
Kassalikviditet (%)	6	16	94	38
Taxeringsvärde, tkr	35 077	35 077	28 749	28 749
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	701	701	701	695
Lån, kr/kvm	4 042	4 085	4 127	4 179

Förändring av eget kapital

	Insatser Uppl.avgift	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	856 850	3 206 603	3 071 904	2 135 632	617 611	9 888 600
Disposition av föregående års resultat:			105 231	512 380	-617 611	0
Årets resultat					995 657	995 657
Belopp vid årets utgång	856 850	3 206 603	3 177 135	2 648 012	995 657	10 884 257

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 648 013
årets vinst	995 657
	3 643 670
disponeras så att till yttre fond överföres	105 231
i ny räkning överföres	3 538 439
	3 643 670

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	5 453 622	5 490 477
Övriga intäkter	3	11 200	67 866
		5 464 822	5 558 343
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-344 522	-462 137
Driftskostnader	5	-2 445 456	-2 679 476
Övriga kostnader	5	-142 666	-271 252
Personalkostnader	6	-122 279	-121 844
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-842 462	-846 983
		-3 897 385	-4 381 692
Rörelseresultat		1 567 437	1 176 651
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	114
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-571 780	-559 153
		-571 780	-559 039
Resultat efter finansiella poster		995 657	617 612
Resultat före skatt		995 657	617 612
Årets resultat		995 657	617 611

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10, 11

36 138 939

36 981 401

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12

3 133 658

2 656 373

39 272 597

39 637 774

Summa anläggningstillgångar

39 272 597

39 637 774

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

27 324

4 504

Övriga fordringar

1 517

1 517

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

193 762

109 577

222 603

115 598

Kassa och bank

379 216

183 628

Summa omsättningstillgångar

601 819

299 226

SUMMA TILLGÅNGAR

39 874 416

39 936 999

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	542 850	542 850
Uppåtelseavgifter	314 000	314 000
Reservfond	3 206 603	3 206 603
Fond för yttre underhåll	3 177 135	3 071 904
	7 240 588	7 135 357

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	2 648 013	2 135 632
Årets resultat	995 657	617 611
	3 643 670	2 753 244
Summa eget kapital	10 884 258	9 888 601

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	19 062 444	28 189 511
-----------------------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 127 067	300 012
Leverantörsskulder		121 875	866 761
Aktuella skatteskulder		8 737	8 737
Övriga skulder		51 477	51 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	618 558	632 081
Summa kortfristiga skulder		9 927 714	1 858 888

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 874 416

39 936 999

Kassaflödesanalys

Not
1

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

995 657

617 611

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

842 462

846 983

Betald skatt

0

23 002

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

1 838 119

1 487 596

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-22 820

-2 847

Förändring av kortfristiga fordringar

-84 185

-61 320

Förändring av leverantörsskulder

-744 886

802 578

Förändring av kortfristiga skulder

8 813 712

-64 991

Kassaflöde från den löpande verksamheten

9 799 940

2 161 016

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-477 285

-2 656 373

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-9 127 067

-300 012

Årets kassaflöde

195 588

-795 369

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

183 628

978 997

Likvida medel vid årets slut

379 216

183 628

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadga.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme & grund	100 år
Fasad	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Värme	50 år
Sanitet	50 år
El	50 år
Ventilation	50 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år
Maskiner & inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då föreningen lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årets resultat

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

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.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde

Årsavgift för bostäder, kr/kvm

Årsavgifter genom total bostadsrätts- och lokalyta

Lån, kr/kvm

Total banksskuld genom total bostadsrätts- och lokalyta

Not 2 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	45 462 000	45 462 000
	45 462 000	45 462 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Nettoomsättningen		
Årsavgifter	4 967 227	4 967 227
Hyror garage	124 200	120 600
Hyror P-platser	61 200	64 800
Elavgifter	279 344	316 598
Övriga hyror	21 651	21 252
	5 453 622	5 490 477
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	5 950	13 013
Uthyrningslägenhet/rum	5 250	2 550
Försäkringsersättningar	0	51 623
Fakturerat inkassokrav	0	680
	11 200	67 866

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2020	2019
Reparation och underhåll	331 237	386 651
Reparation tvättstuga	3 247	48 681
Reparation garage/p platser	10 038	26 806
	344 522	462 138

Not 5 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	423 720	422 380
Städ	7 095	9 350
Snöröjning / sandning	0	133 268
Utemiljö	13 572	28 342
	444 387	593 340
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	369 575	461 060
Fjärrvärme	781 909	809 067
Vatten	346 725	321 729
Renhållning	156 508	161 277
	1 654 717	1 753 133

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	107 983	98 390
Kabel TV och Internet	128 399	124 644
	236 382	223 034

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	109 970	109 970
	109 970	109 970

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättningar till revisor	8 000	5 500
Redovisningstjänster/förvaltning	111 940	107 999
Övriga externa kostnader	22 726	157 754
	142 666	271 253

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	94 600	93 900
	94 600	93 900
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	27 679	27 944
	27 679	27 944
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	122 279	121 844

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Avskrivningar byggnader	778 604	778 600
Avskrivningar markanläggning	63 858	63 858
Avskrivningar inventarier	0	4 525
	842 462	846 983

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	0	114
	0	114

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetslån	571 723	559 152
Övriga räntekostnader	57	1
	571 780	559 153

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 592 763	44 592 763
Mark	7 925 871	7 925 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 518 634	52 518 634
Ingående avskrivningar	-15 661 113	-14 882 513
Årets avskrivningar	-778 604	-778 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 439 717	-15 661 113
Utgående redovisat värde	36 078 917	36 857 521
Taxeringsvärden byggnader	34 400 000	34 400 000
Taxeringsvärden lokaler	677 000	677 000
	35 077 000	35 077 000

Not 11 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 532	335 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 532	335 532
Ingående avskrivningar	-211 652	-147 794
Årets avskrivningar	-63 858	-63 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 510	-211 652
Utgående redovisat värde	60 022	123 880

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 656 373	0
Inköp	477 285	2 656 373
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 133 658	2 656 373
Utgående redovisat värde	3 133 658	2 656 373

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	57 441	49 589
Utbetalning felaktigt bankgironummer	0	29 994
Comhem	30 391	29 994
HSB	105 930	
	193 762	109 577

Not 14 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 300 000	2 300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Lån Stadshypotek 672572	1,42	2024-10-30	10 321 642	10 431 646
Lån Stadshypotek 609191	1,9	2022-07-30	8 945 810	9 040 814
Lån Stadshypotek 580698	1,98	2021-10-30	8 922 059	9 017 063
			28 189 511	28 489 523
Kortfristig del av långfristig skuld			9 127 067	300 012

Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen är 0 kr.
Lånen kommer att omförhandlas och förlängas.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	27 923	28 219
Förutbetalda årsavgifter	398 753	407 261
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191 882	196 601
	618 558	632 081

Not 17 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR

Härnösand den 2021-04-13



Anneli Jacobsson
Ordförande



Ulf Ölund

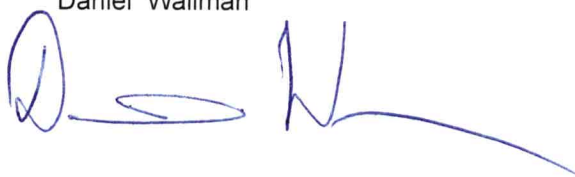


Thomas Bystedt



Pia Sahlin

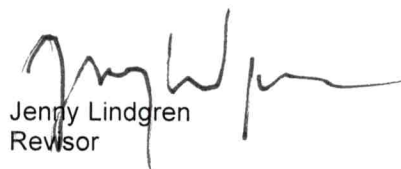
Daniel Wallman



Vår revisionsberättelse har lämnats



Bo Ekdahl
Revisor



Jenny Lindgren
Revisor