

Årsredovisning

för

BRF Assessorn

788000-0232

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för BRF Assessorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Mikael Bäckman	Ordförande
Tomas Bystedt	
Pia Sahlin	
Daniel Wallman	
Ulf Ölund	

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2021
2021
2020
2021

Styrelsesuppleanter

Anneli Jacobsson
Monika Vestin

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden .

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

Ordinarie revisorer

Bo Ekdahl
Göran Sjölander

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020

Revisorssuppleanter

Marie Carlsson

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Valberedning

Inalill Cederberg
Inger Nilerdal

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020

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

- * Byte av tak på Norra Kyrkogatan 32. Färdigställdes i början av 2020.
- * Energideklaration har utförts under året.
- * Fortsatt byte av belysning till närvarostyrda ledarmaturer i fastigheterna.
- * Ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan på Brunnshusgatan 29.
- * Balkongpelarna på Norra Kyrkogatan har renoverats.
- * Viss ombyggnad i torkrum på Norra Kyrkogatan 32.

Planerade investeringar och underhåll

- * Måla samtliga trapphus
- ' Åtgärda stödmur mellan Brunnshusgatan 29 och 31 A-B.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningens ekonomi

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

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 490	5 424	5 366	5 334
Resultat efter finansiella poster	618	311	838	1 178
Årets resultat	618	311	838	1 178
Balansomslutning	39 937	38 873	39 142	38 239
Soliditet (%)	25	24	23	21
Kassalikviditet (%)	16	94	38	91
Taxeringsvärde, tkr	35 077	28 749	28 749	28 749
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	701	701	695	695
Lån, kr/kvm	4 085	4 127	4 179	4 214

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	2 899 410	1 996 936	311 190	9 270 989
Disposition av föregående års resultat:			172 494	138 696	-311 190	0
Årets resultat					617 611	617 611
Belopp vid årets utgång	856 850	3 206 603	3 071 904	2 135 632	617 611	9 888 600

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 135 632
årets vinst	617 611
	2 753 243
disponeras så att till yttre fond överföres i ny räkning överföres	105 231
	2 648 012
	2 753 243

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

5

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	5 490 477	5 424 189
Övriga intäkter	3	67 866	17 357
		5 558 343	5 441 546
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-462 137	-634 226
Driftskostnader	5	-2 679 476	-2 854 946
Övriga kostnader	5	-271 252	-173 773
Personalkostnader	6	-121 844	-116 333
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-846 983	-785 752
		-4 381 692	-4 565 030
Rörelseresultat		1 176 651	876 516
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	114	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-559 153	-565 325
		-559 039	-565 325
Resultat efter finansiella poster		617 612	311 191
Resultat före skatt		617 612	311 191
Årets resultat		617 611	311 190

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	36 981 401	37 823 859
Inventarier, verktyg och installationer		0	4 525
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 656 373	0
		39 637 774	37 828 384
Summa anläggningstillgångar		39 637 774	37 828 384
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 504	1 657
Aktuella skattefordringar		0	14 265
Övriga fordringar		1 517	1 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	109 577	48 257
		115 598	65 696
Kassa och bank		183 628	978 997
Summa omsättningstillgångar		299 226	1 044 693
SUMMA TILLGÅNGAR		39 936 999	38 873 077

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

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

3 071 904

2 899 410

7 135 357

6 962 863

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 135 632

1 996 936

Årets resultat

617 611

311 190

2 753 244

2 308 126

Summa eget kapital

9 888 601

9 270 990

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

28 189 511

28 489 523

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

300 012

300 012

Leverantörsskulder

866 761

64 183

Aktuella skatteskulder

8 737

0

Övriga skulder

51 297

56 883

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

632 081

691 486

Summa kortfristiga skulder

1 858 888

1 112 564

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 936 999

38 873 077

Kassaflödesanalys

Not
1

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

617 611

311 190

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

846 983

785 752

Betald skatt

23 002

2 225

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

1 487 596

1 099 167

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 847

16 612

Förändring av kortfristiga fordringar

-61 320

588

Förändring av leverantörsskulder

802 578

-257 570

Förändring av kortfristiga skulder

-64 991

-22 975

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 161 016

835 822

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 656 373

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amortering lån

-300 012

-300 012

Årets kassaflöde

-795 369

535 810

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

978 997

443 187

Likvida medel vid årets slut

183 628

978 997

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, uträknas 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 (äkt 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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	45 462 000	45 462 000
	45 462 000	45 462 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Nettoomsättningen		
Årsavgifter	4 967 227	4 887 093
Hyror garage	120 600	118 800
Hyror P-platser	64 800	66 600
Elavgifter	316 598	324 846
Övriga hyror	21 252	26 850
	5 490 477	5 424 189
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	13 013	9 304
Uthyrningslägenhet/rum	2 550	6 750
Försäkringsersättningar	51 623	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 303
Fakturerat inkassokrav	680	0
	67 866	17 357

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2019	2018
Reparation och underhåll	386 650	608 249
Reparation tvättstuga	48 681	3 829
Reparation tak	0	1 050
Reparation balkonger	0	12 579
Reparation garage/p platser	26 806	8 519
	462 137	634 226

Not 5 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	422 380	424 416
Städ	9 350	8 569
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	40 163
Snöröjning / sandning	133 268	277 866
Utemiljö	28 342	17 920
	593 340	768 934
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	461 059	485 394
Fjärrvärme	809 067	820 768
Vatten	321 729	352 599
Renhållning	161 277	135 854
	1 753 132	1 794 615

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	98 390	83 347
Kabel TV och Internet	124 644	121 081
	223 034	204 428

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	109 970	86 968
	109 970	86 968

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättningar till revisor	5 500	7 400
Redovisningstjänster/förvaltning	107 999	100 592
Övriga externa kostnader	157 753	65 781
	271 252	173 773

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	93 900	90 000
Övriga ersättningar till styrelsen	0	250
	93 900	90 250

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	27 944	26 083
	27 944	26 083

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

121 844	116 333
----------------	----------------

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Avskrivningar byggnader		
Avskrivningar byggnader	778 600	712 371
Avskrivningar markanlägggn	63 858	63 858
Avskrivningar inventarier	4 525	9 523
	846 983	785 752

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter		
Övriga ränteintäkter	114	0
	114	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetslån	559 152	565 090
Övriga räntekostnader	1	235
	559 153	565 325

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 518 634	52 518 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 518 634	52 518 634
Ingående avskrivningar	-14 882 513	-14 170 142
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-778 600	-712 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 661 113	-14 882 513
Utgående redovisat värde	36 857 521	37 636 121
Taxeringsvärden byggnader	34 400 000	28 646 000
Taxeringsvärden lokaler	677 000	103 000
	35 077 000	28 749 000

Not 11 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 532	335 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 532	335 532
Ingående avskrivningar	-147 794	-83 936
Årets avskrivningar	-63 858	-63 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 652	-147 794
Utgående redovisat värde	123 880	187 738

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	2 656 373	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 656 373	0
Utgående redovisat värde	2 656 373	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	49 589	40 887
Länsförsäkringar	0	7 370
Utbetalning felaktig bankgironummer	29 994	0
Förutbetalda tv-avgifter	29 994	0
	109 577	48 257

Not 14 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
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 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Lån Stadshypotek 545788	1,93	2020-10-30	10 431 646	10 541 650
Lån Stadshypotek 609191	1,9	2021-10-30	9 040 814	9 135 818
Lån Stadshypotek 580698	1,98	2021-10-30	9 017 063	9 112 067
			28 489 523	28 789 535
Kortfristig del av långfristig skuld			300 012	300 012

Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen är 26 989 463 kr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	28 219	42 982
Förutbetalda årsavgifter	407 261	439 197
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 601	209 307
	632 081	691 486

Not 17 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR

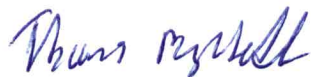
Härnösand den den 31 mars 2020



Mikael Bäckman
Ordförande



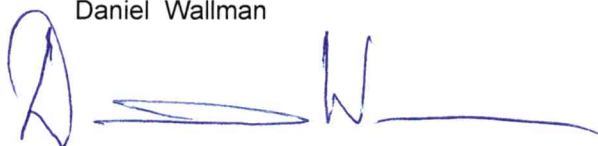
Ulf Olund



Thomas Bystedt



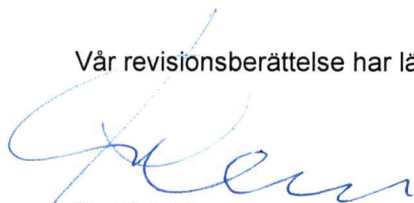
Pia Sahlin



Daniel Wallman

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-05-07



Bo Ekdahl
Revisor



Marie Carlsson
Revisorssuppleant

Revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Assessorn

Org.nr 788000-0232

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

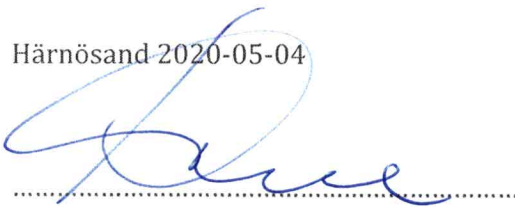
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
 -
 - att årets resultat behandlas i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
- samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Härnösand-2020-05-04



Bo Ekdahl

Föreningens externrevisor



Göran Sjölander

GM Marie Carlsson