

Årsredovisning

för

BRF Assessorn

788000-0232

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, faställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmararna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över 10 år och uppdateras årligen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Daniel Wallman	Ordförande
Tomas Bystedt	
Ingrid Hammarstrand	
Gunnar Ledström	
Jonathan Bylund	
Pär Blom	

Styrelsesuppleanter

Eva-Lotta Öberg
Ingrid Dahlstedt Klint

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2026
2025
2026
2026

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

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

Andreas Lundin

Valberedning

Ingalill Cederberg
Inger Nilerdal

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025



Fastighetsfakta

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

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 147 kvm, varav 6 747 kvm utgör boyta och 400 kvm utgöra lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 104 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ	Total yta
104	Lägenheter	6 747
	Lokaler	400

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal.

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Maskinell snöröjning

Leverantör

Svensk Markservice
Ekoni Redovisning AB
Svensk Markservice

Årets investeringar och underhåll

Målning av trapphus på Norra Kyrkogatan 30, 32, 34, 36 a/b
Installation av skåp för plaståtervinning.
Översyn av köksfläktar samt värmeåtervinningssystem.

Planerade investeringar och underhåll

Målning av trapphus på Brunnshusgatan 29 a/b samt 31 a/b/c.
Översyn och uppfräschning av vår utemiljö, se över grönytor, plantering av ny växtlighet samt slipa och olja in utemöbler.
Fortsatt översyn av ventilation på vindarna.
Målning av linjer på parkeringsplatserna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 103 st
Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid årets slut: 119



Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2025-01-01 med 3 %.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 501	5 525	5 519	5 485
Resultat efter finansiella poster	-4	107	349	864
Balansomslutning	40 194	40 431	40 533	40 596
Soliditet (%)	30	30	30	29
Kassalikviditet (%)	8	6	11	3
Taxeringsvärde, tkr	45 921	45 921	45 921	35 077
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	781	740	734	782
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 776	3 818	3 860	3 902
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 000	4 045	4 089	4 134
Sparande per kvm (kr/kvm)	128	143	174	243
Räntekänslighet (%)	5	5	6	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	257	231	224	232
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	95	96

Uppllysning vid förlust

Föreningen höjer medlemsavgifterna med 3 % för att nå ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	Uppl.avgift					
Belopp vid årets ingång	856 850	3 206 603	3 525 360	4 508 168	106 982	12 203 963
Disposition av föregående års resultat:			137 763	-30 781	-106 982	0
Årets resultat					-4 078	-4 078
Belopp vid årets utgång	856 850	3 206 603	3 663 123	4 477 387	-4 078	12 199 885

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 477 387
årets förlust	-4 078
	4 473 309
disponeras så att till yttre fond överföres	135 600
i ny räkning överföres	4 337 709
	4 473 309

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

a

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	5 501 196	5 525 393
Övriga intäkter	3	73 951	28 795
		5 575 147	5 554 188
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-419 197	-316 430
Driftskostnader	5	-3 092 853	-3 216 925
Övriga kostnader	5	-265 932	-202 746
Personalkostnader	6	-143 795	-138 527
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-920 667	-911 603
		-4 842 444	-4 786 231
Rörelseresultat		732 703	767 957
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-736 788	-660 974
		-736 780	-660 974
Resultat efter finansiella poster		-4 077	106 983
Resultat före skatt		-4 077	106 983
Årets resultat		-4 078	106 982

a

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	37 639 498	38 534 950
Inventarier, verktyg och installationer	10	84 695	109 910
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	271 875	0
		37 996 068	38 644 860

Summa anläggningstillgångar

37 996 068

38 644 860

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		6 849	29 717
Övriga fordringar		557	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	112 097	99 059
		119 503	129 082

Kassa och bank

2 078 716

1 657 098

Summa omsättningstillgångar

2 198 219

1 786 180

SUMMA TILLGÅNGAR

40 194 287

40 431 040

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

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	3 663 123	3 525 360
	7 726 576	7 588 813

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	4 477 387	4 508 168
Årets resultat	-4 078	106 982
	4 473 310	4 615 150
Summa eget kapital	12 199 886	12 203 964

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	0	0
-----------------------------	----	---	---

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		26 989 463	27 289 475
Leverantörsskulder		175 549	62 627
Övriga skulder		89 806	130 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	739 583	744 958
Summa kortfristiga skulder		27 994 401	28 227 076

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 194 287

40 431 040

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-4 078

106 982

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

920 667

911 603

Betald skatt

-38 399

27 046

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

878 190

1 045 631

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

22 868

-4 156

Förändring av kortfristiga fordringar

-13 038

108 330

Förändring av leverantörsskulder

112 922

29 673

Förändring av kortfristiga skulder

-7 437

34 110

Kassaflöde från den löpande verksamheten

993 505

1 213 588

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-271 875

-126 075

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-300 012

-300 012

Årets kassaflöde

421 618

787 501

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 657 098

869 597

Likvida medel vid årets slut

2 078 716

1 657 098



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, uträngörs 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

A

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 462 000	45 462 000
	45 462 000	45 462 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Nettoomsättningen		
Årsavgifter	4 976 112	5 001 911
Hyror garage	158 948	148 458
Hyror P-platser	74 493	65 085
Elavgifter	291 685	309 983
Övriga tillägg	-42	-44
	5 501 196	5 525 393
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	8 584	7 875
Pantsättningsavgift	3 915	3 675
Uthyrningslägenhet/rum	4 800	6 600
Övriga intäkter	20 781	6 707
Försäkringsersättningar	23 280	0
Andrahandsavgift	12 591	3 938
	73 951	28 795

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2024	2023
Reparation och underhåll	406 601	314 418
Reparation tvättstuga	5 644	2 012
Reparation garage/p platser	6 952	0
	419 197	316 430

ea

Not 5 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	433 388	453 500
Städ	0	19 755
Snöröjning / sandning	118 437	204 645
Utemiljö	50 349	219 592
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	33 750	70 540
	635 924	968 032
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	419 466	433 451
Fjärrvärme	964 651	852 592
Vatten	452 211	362 180
Renhållning	193 369	189 436
	2 029 697	1 837 659
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	131 569	122 560
Kabel TV och Internet	152 853	145 864
	284 422	268 424
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	142 810	142 810
	142 810	142 810
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Ersättningar till revisor	16 963	16 500
Redovisningstjänster/förvaltning	136 817	128 504
Övriga externa kostnader	59 467	57 742
Självrisker vid skada	52 685	0
	265 932	202 746

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 509	107 548
	114 509	107 548
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	29 286	30 979
	29 286	30 979
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	143 795	138 527

Handwritten signature

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar byggnader	895 452	895 438
Avskrivningar inventarier	25 215	16 165
	920 667	911 603

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	735 579	660 910
Övriga räntekostnader	1 209	64
	736 788	660 974

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 653 253	49 653 253
Mark	7 925 871	7 925 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 579 124	57 579 124
Ingående avskrivningar	-19 044 174	-18 148 736
Årets avskrivningar	-895 452	-895 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 939 626	-19 044 174
Utgående redovisat värde	37 639 498	38 534 950
Taxeringsvärden bostäder	45 200 000	45 200 000
Taxeringsvärden lokaler	721 000	721 000
	45 921 000	45 921 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	343 507	217 432
Inköp	0	126 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	343 507	343 507
Ingående avskrivningar	-233 597	-217 432
Årets avskrivningar	-25 215	-16 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 812	-233 597
Utgående redovisat värde	84 695	109 910

a

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	271 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 875	0
Utgående redovisat värde	271 875	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	67 649	62 799
Tele2	36 438	36 260
Bostadsrätterna	8 010	0
	112 097	99 059

Not 13 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 300 000	2 300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Lån Stadshypotek 917868	3,05	2025-10-30	9 881 626	9 991 630
Lån Stadshypotek 917867	3,05	2025-10-30	8 542 043	8 637 047
Lån Stadshypotek 898623	3,91	2025-07-30	8 565 794	8 660 798
			26 989 463	27 289 475
Kortfristig del av långfristig skuld			26 989 463	27 289 475

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 489 403 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	47 967	48 036
Förutbetalda årsavgifter	434 213	428 921
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 403	268 001
	739 583	744 958

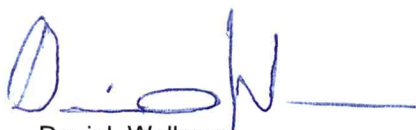
Not 16 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR

Härnösand den den 2 mars 2025



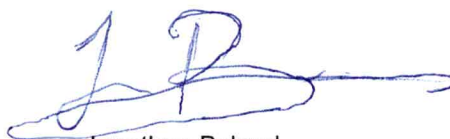
Daniel Wallman
Ordförande



Gunnar Ledström



Thomas Bystedt



Jonathan Bylund



Ingrid Hammarstrand



Pär Blom

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 mars 2025



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Assessorn

Org.nr 788000-0232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Assessorn för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Assessorn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Härnösand den 2 mars 2025



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor