

Årsredovisning
för
Brf Assessorerna

769617-6762

Räkenskapsåret

2020

CR SL JZ
G M

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	18

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@assessorerna.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



OR OJ
SC AS
D

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Assessorerna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2010-12-10 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-06-28.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningarna Assessorn1, Assessorn 2, Assessorn 3, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Södra förstadsgatan 117-119, Värmlandsgatan 2-4 och Flensburgsgatan 6-8.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Dina Försäkringar. Bostadsrättstillägg finns inte, varje medlem får teckna ett sådant själv. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Adisa Softic	Ordförande	2021
Joakim Zetterqvist	Sekreterare	2021
Thomas Jönsson	Ledamot	2021
Cecilia Rodell	Ledamot	2021
Sebastian Lindsjö	Ledamot	2021
Kristina Jeppsson	Suppleant	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

h

OR JZ
SC
A

Revisor

Auktoriserad revisor - Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB.

Valberedning

Maria Thuresson Fuglede och Lizette Alexandersson valdes till valberedningen.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Louma Förvaltning AB har svarat för den tekniska förvaltningen. Under december månad tecknades nytt avtal med Hagtorns Fastighetservice AB.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna med en tomtareal om 2 742 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1939, 1979, 1987. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre byggnader med totalt 91 lägenheter. 85 är upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 5 593 kvm samt 345 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 stycken 1 rum och kokvrå
16 stycken 1 rum och kök
48 stycken 2 rum och kök
18 stycken 3 rum och kök
8 stycken 4 rum och kök

5 stycken lokaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-12.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och som sträcker sig fram till 2036. Dokumentet finns på vår hemsida på sidan dokument, www.assessorerna.se

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Kollektiv anslutning av internet	2020	obligatorisk avgift på 130 kr/mån
Byte av samtliga fönster i Assessorn 1 och del av Assessorn 3	2020	
Spoling av fastighetens avloppsledningar i kök och badrum	2019	I förebyggande syfte
OVK – kontroll	2019	

h

JZ
OR SLA
↓

Byte av samtliga tvättmaskiner, torktumlare torkskåp och manglar.	2019
Rensning av imkanaler, ventilation i samtliga trappor/lägenheter	2018
Spolning & filmning av dagvattenstammar på gården	2017
Dränering på insidan av gården (Assessorn 2+3)	2017
Borttagning av asfalt på gården (Assessorn 3) stenläggning	2017
Rivning av cykelskjul/ gammalt soprum	2017
Allmän uppfräschning av gården, uppsättning av pergola och nya växter	2017
Renovering av gårdstrappor och räcken	2016
4 skorstenar samt mindre dräneringsarbete på gården	2016
Spolning av stammar på Värmlandsgatan	2015
Samtliga vita fönster på Värmlandsgatan bytes ut	2014
Fasadens utsida renoverades det ingick drevning och byte av fönsterbläck av samtliga fönster 6 st balkonger renoverades, 2 st burspråkstak byttes ut, 2/3 delar av husets takfot byttes ut samt stuprännorna utmed samma område (Assessorn 1+2).	2013/2014
Dräneringsarbete utmed Södra Förstadsgatan	2013/2014
Nästan alla gemensamma dörrar och portar byttes ut	2012/2013
Nytt passersystem installerades samt digitala boknings/informations- tavlor i samtliga trappuppgångar	
Ett gemensamt soprum med goda sorteringsmöjlighet infördes 2012/2013.	

J2
SLB
OK
D

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Renovering av 6 st balkonger	2021	

Miljöbelysningen kommer att byta ut ljuskälla i befintliga armaturer i trappuppgångar och källare i Assessorn 2 och 3 samt gårdsbelysningen (utmed fasaden), tvättstugor och miljörum. Byte avser att ske till LED- lampor med inbyggda rörelsesensorer.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 114 (105) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 15 (12) st. överlåtelser varav 3 upplåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna för 2021 med 2 %.

✓
AR SLD

①

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm	740	726	712	699	686
Nettoomsättning	4 969	4 870	4 733	4 658	4 647
Årets resultat	-2232	390	470	-1234	-388
Totalt eget kapital	55 036	57 243	56 861	54 962	54 625
Balansomslutning	110 334	112 376	111 632	109 737	109 409
Soliditet	50%	51%	51%	50%	50%
Bokfört värde, byggnader och mark	99 366	100 209	101 052	101 895	102 738
Taxeringsv., byggnader och mark	92 060	92 060	79 691	79 691	79 691
Taxeringsvärde, byggnader	56 044	56 044	51 080	51 080	51 080
Låneskuld	53 769	53 839	53 909	53 979	54 031
Amortering under året	70	70	70	70	70
Låneskuld kr/kvm	10 197	10 210	10 224	10 237	10 247
Belåningsgrad	58%	58%	68%	68%	68%
Likvida medel	10 385	11 490	9 743	7 376	6 170
Likviditet	660%	863%	1078%	897%	802%
Kassaflöde	1 626	1 539	1 463	neg.	461
Kassaflöde, kr/kvm	274	259	246	neg.	78
Avsättning yttre fond, kr/kvm	173	173	173	173	173

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristig lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

h

OK JZ
SLD
D

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 498 164	5 305 507	3 943 782	-12 886 056	390 133
Inbetalning under året	107 500				
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 025 971	-1 025 971	
för yttre underhåll			-3 046 025	3 046 025	
Disposition av föregående års resultat:				390 133	-390 133
Årets resultat					-2 323 002
Belopp vid årets utgång	60 605 664	5 305 507	1 923 728	-10 475 869	-2 323 002

Förslag till deposition beträffande föreningens resultat:

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 10 475 869
Årets resultat före fondförändring	-2 323 002
Summa, till stämmans förfogande	-12 798 871

För 2020 föreslår styrelsen föreslår följande disposition:

avsättning till yttre fond enligt uh-plan	1 025 971
anspråktagande av uh-fond	-3 046 025
i ny räkning överföres	-10 778 817
Summa	-12 798 871

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

h

OR JK
SL P
D

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 968 568	4 869 777
Summa rörelseintäkter		4 968 568	4 869 777
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-5 437 608	-2 582 679
Övriga externa kostnader	4	-118 001	-86 940
Personalkostnader och arvoden	5	-290 912	-305 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-902 526	-902 526
Summa rörelsekostnader		-6 749 047	-3 877 696
Rörelseresultat		-1 780 479	992 081
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	50	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-542 573	-601 965
Summa finansiella poster		-542 523	-601 949
Resultat efter finansiella poster		-2 323 002	390 132
Resultat före skatt		-2 323 002	390 132
Årets resultat		-2 323 002	390 132

OK JZ
SLP
D

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	99 366 102	100 209 002
Inventarier, verktyg och installationer	10	420 982	480 608
Summa materiella anläggningstillgångar		99 787 084	100 689 610

Summa anläggningstillgångar		99 787 084	100 689 610
------------------------------------	--	-------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		48 730	3 347
Övriga fordringar		12 279	43 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	101 355	148 958
Summa kortfristiga fordringar		162 364	195 731

Kassa och bank

Kassa och bank		10 385 009	11 490 367
Summa kassa och bank		10 385 009	11 490 367
Summa omsättningstillgångar		10 547 373	11 686 098

SUMMA TILLGÅNGAR		110 334 457	112 375 708
-------------------------	--	--------------------	--------------------

h

CR U7
SLA
D

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 911 171	65 803 671
Fond för yttre underhåll		1 923 728	3 943 782
Summa bundet eget kapital		67 834 899	69 747 453
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 475 869	-12 886 055
Årets resultat		-2 323 002	390 132
Summa fritt eget kapital		-12 798 871	-12 495 923
Summa eget kapital		55 036 028	57 251 530
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	20 000 000
Summa långfristiga skulder		0	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	53 769 450	33 839 250
Fond för inre underhåll		94 947	94 947
Leverantörsskulder		710 341	426 832
Övriga skulder	14	243 387	50 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	480 304	712 750
Summa kortfristiga skulder		55 298 429	35 124 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 334 457	112 375 708

AR JA
SLA
A

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningen förvärvade den 29 december 2010 samtliga aktier i Grundborgen CEGWSX AV, org.nr 556709-5970, för 53 533 000 kr Bolaget ägde fastigheterna Aessorn 1-3 med bokfört värde 46 567 000 kronor.

Fastigheten överfördes till Brf Assessorerna till det bokförda värdet samt att anskaffningsvärdet för aktierna överfördes till fastigheten. Redovisningen är enligt RedU9 alternativ 2. Efter denna överföring motsvarar fastighetens värde i bostadsrättsföreningen marknadsvärdet vid förvärvstillfället.

Föreningens anskaffningsvärde avseende fastigheten är därmed väsentligt högre än fastighetens skattemässiga värde. Om fastigheten säljs direkt från föreningen till ett belopp motsvarande marknadsvärdet medför detta beskattning. Det finns därmed en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden redovisas inte i bokslutet eftersom det inte är sannolikt att bostadsrättsföreningen kommer att sälja fastigheten.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fodringar har efter individuell vädering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2% (50 år)
Maskiner och inventarier	5-10 % (10-20 år)

Fond för yttre underhåll

Gjorda reparationer som är underhåll benämns som planerat underhåll. Övrigt är löpande reparationer.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av stämman.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Fastighetsavgiften var för räkenskapsåret 2020 1.429 kronor per lägenhet och 8.349 kr per småhusenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

CR 12
SLA
11

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	3 904 446	3 827 889
Hysesintäkter, bostäder	444 696	466 675
Hysesintäkter lokaler, momsregistrerade	433 619	465 714
Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	12 336	12 336
Bredband	92 824	0
Fastighetsskatt	26 079	26 179
Förråd	3 601	7 599
Överlåtelse-, pant- och andrahandsavgifter	30 563	19 030
Hysesrabatter erhållna	18 513	0
Övriga intäkter	1 891	44 355
Summa	4 968 568	4 869 777

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	2 084 504	2 036 951
Löpande underhåll, se spec. nedan	307 079	299 170
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	3 046 025	246 559
Summa	5 437 608	2 582 680

Specifikation driftskostnader

El	112 147	151 895
Uppvärmning	745 820	775 338
Vatten & avlopp	225 553	206 967
Avfallshantering	101 159	99 300
Bredband	161 994	70 355
Försäkringsärenden	0	25 000
Lokalvård	11 961	0
Obligatorisk ventilationskontroll	15 993	43 875
Snörenhållning och halkbekämpning	0	4 442
Sotning	7 424	0
Tvätt av sopkärl	4 560	4 604
Hissbesiktning	0	1 608
Brandskydd	1 556	0
Fastighetsförsäkring - skadedjur	19 429	0
Fastighetsförsäkring	76 182	77 954
Fastighetsskötsel	260 338	256 403
Kommunal fastighetsavgift	130 039	125 307
Fastighetsskatt lokaler	36 600	36 600
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	0	161
Ekonomisk förvaltning	108 247	104 514

h
02
OR SCPS
D

Kostnad överlåtelse- och panthantering	29 082	12 087
Kontorsmaterial	949	610
Administrativa kostnader	35 471	30 963
Förbrukningsmaterial	0	8 968
Summa	2 084 504	2 036 951

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll, allmänt	3 174	-3 414
Bostäder	82 574	54 835
Gemensamma utrymmen	46 256	51 422
Lokaler	0	27 459
VA/sanitet	63 893	44 702
Installationer ventilation	6 720	34 045
Installationer hissar	44 531	37 178
Installationer lås & larm	8 398	17 751
Installationer el	5 762	7 978
Installationer Tele/TV/Porttele	5 875	10 837
Fastighet utvändigt	14 299	3 661
Markytor, planteringar	19 486	8 652
Reparation p.g.a. skadegörelse, t ex klottersanering	6 111	4 064
Summa	307 079	299 170

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Bostäder	70 550	130 331
VA/sanitet	0	106 875
Vindprojekt	226 758	0
Fönsterrenovering	2 748 717	0
Garage	0	9 353
Summa	3 046 025	246 559

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revisor	20 375	19 875
Konsultarvode	79 746	19 800
Juridiska åtgärder	16 085	40 150
Övrigt	1 795	7 115
Summa	118 001	86 940

CR 07
SLB
V

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	236 500	232 500
Sociala avgifter	54 412	73 051
Summa	290 912	305 551

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader	728 873	728 873
Avskrivningar övrigt	173 653	173 653
Summa	902 526	902 526

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	50	16
Summa	50	16

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader, fastighetslån	542 573	601 118
Övriga räntekostnader	0	847
Summa	542 573	601 965

h

UZ
OR-SLAD
D

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	72 887 262	72 887 262
Ingående anskaffningsvärden fastighetsförbättringar	5 701 385	5 701 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	78 588 647	78 588 647
Ingående avskrivningar	-7 290 239	-6 447 339
Årets avskrivningar	-842 900	-842 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 133 139	-7 290 239
Ingående anskaffningsvärde mark	28 910 594	28 910 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	28 910 594	28 910 594
Utgående redovisat värde	99 366 102	100 209 002
Bokfört värde byggnader	70 455 508	71 345 404
Bokfört värde mark	28 910 594	28 910 594
Summa bokfört värde	99 366 102	100 255 998
Taxeringsvärden byggnader	56 044 000	56 044 000
Taxeringsvärden mark	36 016 000	36 016 000
Summa taxeringsvärde	92 060 000	92 060 000

Fastighetsbeteckningar: Assessorn 1, 2 och 3
Marken innehas med äganderätt
Värdeår: 1913, 1979 och 1987

Not 10 Maskiner

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 854	630 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 854	630 854
Ingående avskrivningar	-150 246	-90 620
Årets avskrivningar	-59 626	-59 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-209 872	-150 246
Utgående redovisat värde	420 982	480 608

D7
OR SL AS
DJ

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	84 084	75 229
Bredband	16 494	11 020
Fastighetskötsel	0	62 565
Övriga förutbetalda kostnader	777	144
Summa	101 355	148 958

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	0,93%	3 mån löp	9 319 450	200 000
Swedbank Hypotek	0,93%	3 mån löp	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	0,93%	3 mån löp	14 450 000	0
Swedbank Hypotek	1,06%	2021-03-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	1,06%	2021-03-25	10 000 000	0
Summa			53 769 450	200 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdatum måste redovisas som "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder, likaså den del som kommer att amorteras under det kommande året.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är därmed 53 769 450 (33 839 250) kr. Av dessa kommer 200 000 kr amorteras under 2021. Lånen som löper ut under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 52 469 450 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	61 842 000	61 842 000
Summa	61 842 000	61 842 000

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	70 951	0
Sociala avgifter	64 275	0
Moms	94 272	50 399
Övrigt	13 889	0
Summa	243 387	50 399

OK SLA
D

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Sociala avgifter	0	73 051
Räntor	57 537	112 244
Styrelsearvode	0	232 500
Hyror och avgifter	418 637	294 955
Övrigt	4 130	0
Summa	480 304	712 750

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Malmö 2021-04-26


Adisa Softic (A)


Joakim Zetterqvist


Thomas Jönsson


Cecilia Rodell


Sebastian Lindsjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06

Herrlander Revision AB


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

OK DJ
SC
AS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Assessorena, org.nr. 769617-6762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Assessorena för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Assessorerna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Malmö den 6 / 5 2021

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor