

Årsredovisning

för

Brf Assessorerna

769617-6762

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	18

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@assessorerna.se

Föreningens ekonomiska förvaltare

BoNea 
DIN BRF PARTNER

17

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Assessorerna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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
Eva Månsson	Ordförande	2020
Adisa Softic	Ledamot/Sekreterare	2020
Joakim Zetterqvist	Ledamot	2020
Cecilia Rodell	Ledamot	2020
Thomas Jönsson	Ledamot	2020
Halina Vittenhag	Suppleant	2020
Oskar Nordström	Suppleant	2020

Halina och Oskar sitter inte kvar längre då dem har flyttat från föreningen.

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

h OK
JZ AS

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.

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. 84 är upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 5 593 kvm samt 345 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

17 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 2019-05-14. 23 medlemmar var närvarande och 23 lägenheter var representerade.

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
Spoling av fastighetens avloppsledningar i kök och badrum	2019	I förebyggande syfte
OVK – kontroll	2019	
Byte av samtliga tvättmaskiner, torktumlare torkskåp och manglar.	2019	
Rensning av imkanaler, ventilation i samtliga trappor/lägenheter	2018	

h

H1 OK
JZ AS

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.	

h

↑ OK AS
↓ OK

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
Byte av samtliga fönster i Assessorn 1	2020	
Byte av fönster på gårdssidan i Assessorn 3	2020	

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 105 (118) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 12 (10) st. överlåtelse.

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 2020 är 47 500 kr (år 2019, 46 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 2019-01-01. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna för 2020 med 2 %.

6

6 CR
JZ AS

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift kr/kvm	726	712	699	686	665
Nettoomsättning	4 870	4 733	4 658	4 647	4 604
Årets resultat	390	470	-1234	-388	-150
Totalt eget kapital	57 243	56 861	54 962	54 625	50 918
Balansomslutning	112 376	111 632	109 737	109 409	105 905
Soliditet	51%	51%	50%	50%	48%
Bokfört värde, byggnader och mark	100 209	101 052	101 895	102 738	103 581
Taxeringsv., byggnader och mark	92 060	79 691	79 691	79 691	65 163
Taxeringsvärde, byggnader	56 044	51 080	51 080	51 080	49 326
Låneskuld	53 839	53 909	53 979	54 031	54 101
Amortering under året	70	70	70	70	70
Låneskuld kr/kvm	10 210	10 224	10 237	10 247	10 260
Belåningsgrad	58%	68%	68%	68%	83%
Likvida medel	11 490	9 743	7 376	6 170	1 803
Likviditet	863%	1078%	897%	802%	289%
Kassaflöde	1 539	1 463	neg.	461	699
Kassaflöde, kr/kvm	259	246	neg.	78	118
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

BR OR

↓ JZ AS

Förändringar 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	2 917 811	-12 329 951	469 866
Inbetalning under året				469 866	-469 866
Disposition av föregående års resultat:			1 025 971	-1 025 971	
Årets resultat					390 132
Belopp vid årets utgång	60 498 164	5 305 507	3 943 782	-12 886 056	390 132

Förslag till deposition beträffande föreningens resultat:

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 12 886 055
Årets resultat före fondförändring	390 132
Summa, till stämmans förfogande	-12 495 923

För 2019 föreslår styrelsen följande disposition:

avsättning till yttre fond enligt uh-plan	1 025 971
ianspråktagande av uh-fond	-246 559
i ny räkning överföres	-13 275 335
Summa	-12 495 923

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

h

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a checkmark and the initials "J2 AS" and "AR".

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 869 777	4 823 572
Summa rörelseintäkter		4 869 777	4 823 572
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 582 679	-2 480 371
Övriga externa kostnader	4	-86 940	-50 195
Personalkostnader och arvoden	5	-305 551	-298 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-902 526	-900 202
Summa rörelsekostnader		-3 887 696	-3 729 749
Rörelseresultat		992 081	1 093 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16	-414
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-601 965	-623 543
Summa finansiella poster		-601 949	-623 957
Resultat efter finansiella poster		390 132	469 866
Resultat före skatt		390 132	469 866
Årets resultat		390 132	469 866

h

OK AS
07 07

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	100 209 002	101 051 902
Inventarier, verktyg och installationer	10	480 608	540 234
Summa materiella anläggningstillgångar		100 689 610	101 592 136

Summa anläggningstillgångar		100 689 610	101 592 136
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 347	22 806
Övriga fordringar		43 426	192 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	148 958	81 343
Summa kortfristiga fordringar		195 731	296 635

Kassa och bank

Kassa och bank		11 490 367	9 743 166
Summa kassa och bank		11 490 367	9 743 166
Summa omsättningstillgångar		11 686 098	10 039 801

SUMMA TILLGÅNGAR		112 375 708	111 631 937
-------------------------	--	--------------------	--------------------

h

62 OK
JZ

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

65 803 671

65 803 671

Fond för yttre underhåll

3 943 782

2 917 811

Summa bundet eget kapital

69 747 453

68 721 482

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 886 055

-12 329 951

Årets resultat

390 132

469 866

Summa fritt eget kapital

-12 495 923

-11 860 085

Summa eget kapital

57 243 262

56 861 397

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

20 000 000

53 839 250

Summa långfristiga skulder

20 000 000

53 839 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

33 839 250

69 800

Fond för inre underhåll

94 947

94 947

Leverantörsskulder

426 832

9 323

Övriga skulder

14

50 399

81 932

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

712 750

675 288

Summa kortfristiga skulder

35 124 178

931 290

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

112 375 708

111 631 937

h

27 OK 13
27 JZ

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 Assessorn 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 värdering 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 årsstämma.

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 2019 1.377 kronor per lägenhet och 8.049 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.

↪

↪ JZ AS

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	3 827 889	3 727 066
Hysesintäkter, bostäder	466 675	458 698
Hysesintäkter lokaler, momsregistrerade	465 714	455 089
Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	12 336	30 936
Fastighetsskatt	26 179	22 242
Förråd	7 599	1 197
Överlåtelse-, pant- och andrahandsavgifter	19 030	37 624
Övriga intäkter	44 355	90 720
Summa	4 869 777	4 823 572

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	2 036 951	2 027 203
Löpande underhåll, se spec. nedan	299 170	387 570
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	246 559	65 598
Summa	2 582 679	2 480 371

Specifikation driftskostnader

El	151 895	162 834
Uppvärmning	775 338	686 768
Vatten & avlopp	206 967	205 851
Avfallshantering	99 300	134 383
Bredband	70 355	76 792
Försäkringsärenden	25 000	35 616
Obligatorisk ventilationskontroll	43 875	0
Snörenhållning och halkbekämpning	4 442	1 039
Konstaterade förluster på kund- o hyresf	0	-79 644
IT-tjänster	0	51 937
Tvätt av sopkärl	4 604	0
Hissbesiktning	1 608	1 472
Bevakningskostnader	0	742
Fastighetsförsäkring	77 954	75 469
Fastighetsskötsel	256 403	222 575
Kommunal fastighetsavgift	125 307	152 577
Fastighetsskatt lokaler	36 600	0
Förbrukningsinventarier	0	39 456
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	161	0
Ekonomisk förvaltning	104 514	139 308
Kostnad överlåtelse- och panthantering	12 087	0
Övriga försäljningskostnader	0	57 993

h
h OK AS
JZ

Kontorsmaterial	610	1 086
Administrativa kostnader	30 963	13 757
Förbrukningsmaterial	8 968	47 192
Summa	2 036 951	2 027 203

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll, allmänt	-3 414	10 581
Bostäder	54 835	79 613
Gemensamma utrymmen	51 422	72 756
Lokaler	27 459	5 128
VA/sanitet	44 702	76 258
Installationer ventilation	34 045	0
Installationer hissar	37 178	21 867
Installationer lås & larm	17 751	117 876
Installationer el	7 978	0
Installationer Tele/TV/Porttele	10 837	0
Fastighet utvändigt	3 661	3 491
Markytor, planteringar	8 652	0
Reparation p.g.a. skadegörelse, t ex klottersanering	4 084	0
Summa	299 170	387 570

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

Bostäder	130 331	65 598
VA/sanitet	106 875	0
Garage	9 353	0
Summa	246 559	65 598

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revisor	19 875	20 661
Konsultarvode	19 800	1 052
Juridiska åtgärder	40 150	26 882
Övrigt	7 115	1 600
Summa	86 940	50 195

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	232 500	227 500
Sociala avgifter	73 051	71 481
Summa	305 551	298 981

KL
DJ AS
AR

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader	728 873	728 873
Avskrivningar övrigt	173 653	171 329
Summa	902 526	900 202

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter	16	-414
Summa	16	-414

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, fastighetslån	601 118	622 024
Övriga räntekostnader	847	1 519
Summa	601 965	623 543

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-6 447 339	-5 604 439
Årets avskrivningar	-842 900	-842 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 290 239	-6 447 339
Ingående anskaffningsvärde mark	28 910 594	28 910 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	28 910 594	28 910 594
Utgående redovisat värde	100 209 002	101 051 902
Bokfört värde byggnader	71 345 404	72 141 308
Bokfört värde mark	28 910 594	28 910 594
Summa bokfört värde	100 255 998	101 051 902
Taxeringsvärden byggnader	56 044 000	51 080 000
Taxeringsvärden mark	36 016 000	28 881 000
Summa taxeringsvärde	92 060 000	79 961 000

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

W

H
JZ
AI
OR

Not 10 Maskiner

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 854	100 816
Inköp	0	530 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 854	630 854
Ingående avskrivningar	-90 620	-33 318
Årets avskrivningar	-59 626	-57 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 246	-90 620
Utgående redovisat värde	480 608	540 234

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	75 229	70 356
Bredband	11 020	0
Fastighetsskötsel	62 565	0
Övriga förutbetalda kostnader	144	10 987
Summa	148 958	81 343

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	0,96%	2020-04-25	9 389 250	69 800
Swedbank Hypotek	0,96%	2020-04-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	0,96%	2020-04-25	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			53 839 250	69 800

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 33 839 250 kr. Av dessa kommer 69 800 kr amorteras under 2020. Lånen som löper ut under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 50 490 250 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	61 842 000	61 842 000
Summa	61 842 000	61 842 000

Handwritten notes in blue ink: a checkmark, the letters "K", "JZ", "OR", and "AS".

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	0	68 250
Moms	50 399	13 682
Summa	50 399	81 932

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Sociala avgifter	73 051	71 481
Räntor	112 244	91 014
Styrelsearvode	232 500	0
Hyror och avgifter	294 955	262 877
Övrigt	0	249 915
Summa	712 750	675 287

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 2% 2020-01-01.

Malmö 2020-04-24



Adisa Softic



Joakim Zetterqvist



Eva Månsson



Thomas Jönsson



Cecilia Rodell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



LISELOTTE HÆRLANDER

OK AS
07 07

Brf Assessorerna
Org.nr 769617-6762

18 (18)

Herrlander Revision AB

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

AS CR

▽

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Assessorerna för år 2019.

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 2019 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.

h

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 2019 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 5 / 5 2020



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor