

BRF Assessorn
Brunnhusgatan 31 A
871 32 HÄRNÖSAND

Telefon:
E-post:

Årsredovisning

för

BRF Assessorn

788000-0232

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	10

Styrelsen för BRF Assessorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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.

Styrelsen och övriga funktionärer

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Hans Uddfors	Ordförande	2015
Inger Nilerdal		2016
Mikale Furberg		2016
Annika Sahlin		2015
Patrik Gunnarsson		2015
<i>Styrelsesuppleanter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Eva Månsson		2015
Per Norberg		2015

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08.

Styrelsen har under året hållit 19 sammanträden.

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

<i>Ordinarie revisorer</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Erik Domeij	2015
Göran Sjölander	2015
<i>Revisorssuppleanter</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Marie Carlsson	2015
<i>Valberedning</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Carina Westerberg	2015
Anette Halén	2015

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Assessorn bildades 1958 då föreningens fastigheter uppfördes i Härnösand.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
104	Lägenheter	6920
1	Lokaler	55

Därutöver finns på fastigheterna:

40 st motorvärmplatser

5 st carportplatser

36 st garageplatser

7 st parkeringsplatser i garage för MC/Mopeder

3 st gästparkeringar

Av föreningens medlemslägenheter har 21 st överlåtits under året.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av Ekoni Revision AB.

Förvaltningen av föreningens hus har skötts av HSB.

Maskinell snöröjning har utförts av Edholm & Nilsson.

Skottning av tak har utförts av Höga Kusten Plåtslageri AB

Avtal

Under året har det upphandlats nya avtal gällande fastighetsskötsel samt städ.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

- * Renovering av takkupor och byte av tak har fortsatt under året.
- * Ventilationskanalerna i vindslägenheterna har rengjorts.
- * En underminering vid Norra Kyrkogatan 32 har åtgärdats och ny asfalt har lagts.
- * Stenmuren vid Bergsgatan har åtgärdats.
- * Fuktskada har åtgärdats i lgh 59, vatten trängde in genom ventilationskanalen då det stormade och regnade kraftigt vid tillfället.

Kommande händelser

Fortsatt renovering av takkupor och byte av tak.

Matavfallshantering och sophantering.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1% 2014-07-01.

Överlåtelseavgifterna höjdes till 2,5% av gällande prisbasbelopp 2014-09-01.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 060	5 014	4 948	4 948
Resultat efter finansiella poster	663	-124	110	375
Eget kapital	6 091	5 428	5 552	5 442
Soliditet (%)	16	15	16	15
Taxeringsvärde, tkr	25 857	25 857	24 804	24 804
Årsavgift/m2	723	718	709	709
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta	4 370	4 161	4 228	4 339

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-748 776
årets vinst	663 456
	-85 320

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-85 320

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	5 060 235	5 014 016
Övriga intäkter	1	944	1 432
		5 061 179	5 015 448
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	2	-432 561	-1 158 347
Driftskostnader	3	-2 167 463	-2 204 253
Övriga kostnader	3	-192 865	-198 535
Personalkostnader	4	-105 631	-94 677
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-588 511	-508 099
		-3 487 031	-4 163 911
Rörelseresultat		1 574 148	851 537
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 115	16 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-928 807	-991 558
		-910 692	-975 535
Resultat efter finansiella poster		663 456	-123 998
Resultat före skatt		663 456	-123 998
Årets resultat		663 456	-123 998

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 799 719	34 364 693
Inventarier, verktyg och installationer	7	42 617	18 536
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	3 304 391	678 061
		37 146 727	35 061 290
Summa anläggningstillgångar		37 146 727	35 061 290
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 340	0
Aktuella skattefordringar		0	21 618
Övriga fordringar		12 455	24 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 903	110 609
		94 698	157 181
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	301 113
<i>Kassa och bank</i>		156 540	107 381
Summa omsättningstillgångar		251 238	565 675
SUMMA TILLGÅNGAR		37 397 965	35 626 965

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		542 850	542 850
Uppåtelseavgifter		314 000	314 000
Reservfond		3 206 603	3 206 603
Fond för yttre underhåll		2 113 163	2 113 163
		6 176 616	6 176 616
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-748 776	-624 778
Årets resultat		663 456	-123 998
		-85 320	-748 776
Summa eget kapital		6 091 296	5 427 840
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10	513 243	358 260
Skulder till kreditinstitut	11	29 665 820	28 500 000
Summa långfristiga skulder		30 179 063	28 858 260
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300 012	165 000
Leverantörsskulder		135 884	462 142
Aktuella skatteskulder		-21 618	0
Övriga skulder		29 771	33 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	683 557	680 537
Summa kortfristiga skulder		1 127 606	1 340 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 397 965	35 626 965
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		45 462 000	45 462 000
		45 462 000	45 462 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		663 456	-123 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		588 511	508 099
Betald skatt		12 499	-29 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 264 466	354 905
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-19 340	10 464
Förändring av kortfristiga fordringar		47 706	-52 135
Förändring av leverantörsskulder		-326 258	374 038
Förändring av kortfristiga skulder		134 618	-462 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 101 192	224 365
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 673 948	-678 061
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 320 803	165 590
Årets kassaflöde		-251 953	-288 106
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		408 493	696 600
Likvida medel vid årets slut		156 540	408 494

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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 underhållsplan.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-2,5%
Markanläggningar	20%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

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 företaget 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 (äkta 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 företaget 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 extraordinära intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Taxeringsvärde, tkr

Fastighetsens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift/m²

Totala årsavgiften genom total bostad/lokalyta.

Bankskuld/m²

Total bankskuld genom total bostad/lokalyta.

Noter

Not 1 Arsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter	5 061 179	5 014 016
Övriga rörelseintäkter	0	1 432
	5 061 179	5 015 448

Not 2 Reparationer

	2014	2013
Reparation & underhåll	407 521	1 156 281
Tvättstuga	0	2 066
	407 521	1 158 347

Not 3 Rörelsens kostnader

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	115 017	113 498
Städ	89 846	100 289
Sotning	18 313	0
Snöröjning / sandning	40 257	127 196
Utemiljö	25 040	0
	288 473	340 983

Taxebundna kostnader

EI	375 992	427 957
Fjärrvärme	779 856	801 385
Vatten	331 575	298 706
Renhållning	103 066	83 713
	1 590 489	1 611 761

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	69 785	66 212
Kabel TV och Internet	108 370	105 682
	178 155	171 894

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	79 615	79 615
	79 615	79 615

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisions arvoden	4 800	5 000
Redovisningstjänster	98 245	91 698
Övriga externa kostnader	145 591	101 837
	248 636	198 535

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	78 775	82 975
Övriga ersättningar till styrelsen	750	0
Ersättningar till övriga förtroendevalda	7 800	0
	87 325	82 975

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 306	11 702
	18 306	11 702

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	105 631	94 677
--	----------------	---------------

Not 5 Avskrivningar

	2014	2013
Avskrivningar byggnad	564 974	483 711
Avskrivningar inventarier	23 537	24 388
	588 511	508 099

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 622 773	46 622 773
Omklassificeringar	16 240	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 639 013	46 622 773
Ingående avskrivningar	-12 258 080	-11 774 369
Omklassificeringar	-16 240	0
Årets avskrivningar	-564 974	-483 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 839 294	-12 258 080
Utgående redovisat värde	33 799 719	34 364 693
Taxeringsvärden bostäder	25 565 000	25 565 000
Taxeringsvärden lokaler	292 000	292 000
	25 857 000	25 857 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 008	294 008
Inköp	47 618	0
Försäljningar/utrangeringar	-41 910	0
Omklassificeringar	-16 240	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 476	294 008
Ingående avskrivningar	-275 472	-251 084
Försäljningar/utrangeringar	41 910	0
Omklassificeringar	16 240	0
Årets avskrivningar	-23 537	-24 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 859	-275 472
Utgående redovisat värde	42 617	18 536

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Pågående takrenoveringar samt byte av yttertak. Ombyggnation av takkupor.

	2014-12-31	2013-12-31
Påg nyanlägg & förskott	3 304 391	678 061
	3 304 391	678 061

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser Uppl.avgift	Reservfond	Yttre repfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	856 850	3 206 603	2 113 163	-624 778	-123 998
Disposition av föregående års resultat:				-123 998	123 998
Årets resultat					663 456
Belopp vid årets utgång	856 850	3 206 603	2 113 163	-748 776	663 456

Not 10 Checkräkningskredit

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 300 000	3 800 000
Utnyttjad kredit uppgår till	513 243	358 260

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Lån Stadshypotek 447977	2,54	2017-10-30	10 981 666	11 000 000
Lån Stadshypotek 402942	2,96	2015-04-30	9 492 083	9 500 000
Lån Stadshypotek 418476	2,95	2015-10-30	9 492 083	9 500 000
Lån Handelsbanken 435261967	4,95		0	165 000
			29 965 832	30 165 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

199 168 165 000

Skulder som förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen är 1 996 720 kr.
Skulder som förfaller senare än 5 år är 2 296 732 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetald hyra	432 848	407 264
Upplupna sociala avgifter och andra avgifter	18 306	11 702
Upplupna utgiftsräntor	45 190	68 569
Interimsskulder	187 213	193 001
	683 557	680 536

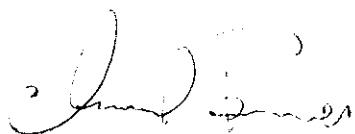
Not 13 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

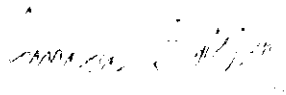
Lotta Lindberg, Ekoni Revision AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR

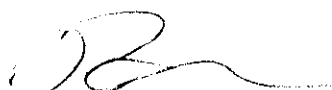
Härnösand den 2015-04-25



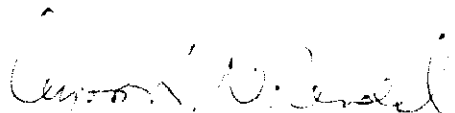
Mikael Furberg



Annika Sahlin



Patrik Gunnarsson



Inger Nilerdal Lundqvist



Hans Uddfors

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 maj 2015



Erik Domeij
Revisor



Göran Sjölander
Revisor

af