

BRF ASSESSORN
Org.nr. 747000-0162

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	1
resultaträkning	4
balansräkning	6
noter med redovisningsprinciper	8

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF ASSESSORN

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för verksamhetsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i fastigheten Borgmästaren 1, Rådmansgatan 6 i Trelleborg. Antalet medlemslägenheter är 31st.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (kallades tidigare äkta bostadsrättsförening)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar AB.

Stadseenlig besiktning av fastigheten har under året skett genom styrelsen och SBC.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Jörgen Johansson, Allegat Redovisningsbyrå.
Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med stöd av underhållsplanen.

Styrelse

Pål Magnusson	ordförande
Jan Palm	vice ordförande
Fredrik Blomquist	sekreterare
Kristin Saariste	styrelseledamot
Bo Andersson	styrelseledamot
Maria Oldby	styrelsesuppleant

Revisor

Christian Rosén, auktoriserad revisor, Baker Tilly MLT KB

Vicevärd/vaktmästare

Jan Palm

Vaktmästarsysslor

Jan Palm och Jan-Åke Larsson

Yttre underhåll trädgården

Har utförts av Fredriks Schakt & Trädgårdsanläggning.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 13 juni 2019 i Peter Pans lokaler. I stämman deltog 19 medlemmar. Som nya medlemmar i styrelsen valde årsstämman Bo Andersson och Maria Oldby.

Styrelsen har haft 15 styrelsemöte under 2019.

Av föreningens 31 medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året.

Föreningen upplåter 17 garageplatser med hyresrätt. Samtliga har varit uthyrda under året.

Viktiga händelser under året har varit:

Kodlås till portarna och fjärrstyrt öppnande av garageportarna har installerats under året.

Under hösten 2019 påbörjades inglasning av våra balkonger.

Reparation av trappan ner i källaren i trappa A är gjord.

Extern revisor har anlitats i Baker Tilly AB.

Ekonomi

Resultat av föreningens verksamhet samt dess ekonomiska ställning per den 31 december 2019 framgår av bifogade resultat- och balansräkning. Föreningen använder de nya, och tvingande, K2-reglerna. Enligt dessa får inga avskrivningar göras på reparationer och renoveringar utan de måste kostnadsföras direkt.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1331	1327	1306	1274
Resultat efter finansiella poster, tkr	-284	-2	-124	-524
Soliditet, %	negativ	negativ	negativ	negativ

Förändringar eget kapital

	Disposition av föregående års resultat			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	79 754	0	0	79 754
Yttre fond	743 985	154 200	0	589 785
S:a bundet eget kapital	823 739	154 200	0	669 539
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-998 307	-154 200	-2 365	-841 742
Årets resultat	-284 170	-284 170	2 365	-2 365
S:a ansamlad förlust	-1 282 477	-438 370	0	-844 107
S:a eget kapital	-458 738	-284 170	0	-174 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-284 170
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-844 107
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 200
summa balanserat resultat	-1 282 477

Styrelsen föreslår följande disposition: att i ny räkning överförs -1 282 477

Resultaträkning per den 31 december 2019

	2019	2018
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 330 933	1 326 769
Summa nettoomsättning	1 330 933	1 326 769
 Kostnader		
Värmekostnader	-297 502	-322 536
Elkostnader	-13 534	-16 667
Vatten och avlopp	-70 941	-67 824
Renhållning	-44 464	-48 081
Fastighetsskötsel, entreprenad	-61 177	-67 195
Reparation och underhåll byggnad	-136 646	-26 324
Reparation lås	-63 987	-8 979
Reparation VVS	-126 909	-40 313
Reparation tvättstuga	-11 326	0
Övriga kostnader	-3 344	-11 801
Ekonomisk förvaltning	-40 200	-38 280
Bredband	-97 532	-97 532
Fastighetsförsäkring	-38 725	-37 634
Reparation elinstallationer	-1 936	-567
Konsultarvode	-675	-106 181
Adm. kostn.	-10 816	-6 704
Fastighetsskatt	-42 687	-35 355
Bostadsrätterna	-4 850	0
 Personalkostnader		
Löner	-55 776	-54 466
Styrelsearvode	-29 400	-26 499
 Arbetsgivaravgifter	-22 061	-22 279
Fora enl. avtal	-2 173	-1 379
Resultat före avskrivningar	154 272	290 173
 Avskrivningar av anläggningstillgångar, not 1		
Avskrivning byggnad	-110 148	-110 148
Avskrivning inventarier	-8 207	-8 219
Avskrivning fiberanslutning	-6 380	-6 380
Rörelseresultat	29 537	165 426

	2019	2018
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	0	89
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-200 550	-165 910
Bankkostnader	-113 157	-1 970
	-313 707	-167 880
Resultat efter finansiella poster	-284 170	-2 365
Årets resultat	-284 170	-2 365

Balansräkning per den 31 december 2019

Tillgångar	2019	2018
Anläggningstillgångar		
Fastighet, not 3	3 883 424	3 993 572
Pågående nyanläggning	1 320 069	0
Inventarier	0	8 207
Fiberanslutning	44 660	51 040
Summa anläggningstillgångar	5 248 153	4 177 566
Omsättningstillgångar		
Bankmedel	5 860 460	839 583
Skattekonto	3 494	5 096
Värdepapper, not 2	100 000	100 000
Förutbetalda kostnader	24 521	24 383
Kassa	185	-762
Skattefordran	19 485	26 817
Summa omsättningstillgångar	6 008 145	995 117
Summa tillgångar	11 256 298	5 047 936
Skulder och eget kapital		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	79 754	79 754
Yttre fond, not 5	743 985	589 785
	823 739	669 539
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-998 307	-841 742
Årets förlust	-284 170	-2 365
	-1 282 477	-844 107
Summa eget kapital	-458 738	-174 568

2019 2018

Skulder

Långfristiga skulder

Stadshypotek, not 4

2 795 989	2 883 867
2 795 989	2 883 867

Kortfristiga skulder

Stadshypotek kortfristig del

8 636 714 2 035 532

Upplupna kostnader

107 375 153 415

Upplupna utgiftsräntor

32 519 25 425

Förutbetalda årsavgifter

129 126 110 924

Upplupna semesterlöner

3 900 3 900

Upplupna arbetsgivaravgifter

2 071 2 199

Personalens källskatt

4 434 4 334

Medlemmarnas reparationsfond

2 908 2 908

8 919 047	2 338 637
------------------	------------------

Summa skulder

11 715 036 5 222 504

Summa skulder och eget kapital

11 256 298 5 047 936

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enighet med BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

Reservering till yttre fond enligt stadgar görs i årsbokslutet

Not 1

Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas avskrivningstid.

Följande avskrivningar har gjorts:

	Avskrivning	Bokfört värde	Tid
Byggnad	110 148	3 883 424	100år
Inventarier	8 207	0	5år
Fiberanslutning	6 380	44 660	10år

Not 2

Roburs obligationsfond har under året ökat med 3 083:- och hade per 20191231 värdet 184 596:-.

Not 3

Byggnader	20191231	20181231
------------------	-----------------	-----------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	6 770 741	6 770 741
Utgående anskaffningsvärde	6 770 741	6 770 741

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 777 169	-2 667 021
Årets avskrivning enligt plan	-110 148	-110 148
Utgående avskrivning enligt plan	-2 887 317	-2 777 169

Redovisat värde	3 883 424	3 993 572
------------------------	------------------	------------------

BRF ASSESSORN
747000-0162

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad 15 420 000 11 785 000

Not 4

Föreningens lån:

	Ränta	Skuld	Villkorsändring
Stadshypotek, 57646	3,30%	489 856	2025-09-30
Stadshypotek, 111357	2,61%	747 871	2026-09-01
Stadshypotek, 636575		0	
Stadshypotek, 891305	4,32%	1 602 606	2020-01-30
Stadshypotek, 11623	3,09%	1 592 370	2025-01-30
Stadshypotek, 289065	Rörlig	7 000 000	
		<u>11 432 703</u>	

20191231

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. 8 602 606

Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. 0

8 602 606:- av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 må och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långsiktig karaktär lånen omsätts vid förfall.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	20191231	20181231
Ställda säkerheter	11 472 000	5 979 100
Eventualförpliktelser	0	0

Not 5

Yttre reparationsfonden tillförs 1% av fastighetens taxeringsvärde årligen. Taxering var under året 15 420 000:- och avsättningen uppgick till 154 200:-. Vid räkenskaps slut uppgick fonden till 743 985:-

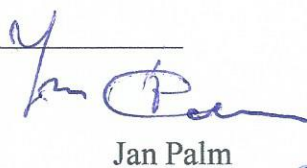
BRF ASSESSORN

747000-0162

Trelleborg den _____


Pål Magnusson


Kristin Saariste


Jan Palm


Fredrik Blomqvist


Bo Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits

Trelleborg den 8 juni 2020


CHRISTIAN ROSEN
Aukt. revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Assesorn
Org.nr. 747000-0162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Assesorn 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 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 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, förfälskning, 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 Assesorn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 tryggt 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.

Trelleborg den 8 juni 2020


Christian Rosén
Auktoriserad revisor