

BRF Assessorn  
Brunnhusgatan 31 A  
871 32 HÄRNÖSAND

Telefon:  
E-post:

# Årsredovisning

för

# BRF Assessorn

788000-0232

Räkenskapsåret

2017

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Redovisnings- och värderingsprinciper	8
Noter	9

Styrelsen för BRF Assessorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## 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.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Eva Månsson	Ordförande
Andreas Westin	
Christer Byström	
Tomas Bystedt	
Inger Nilerdal	

#### *Valda t.o.m. årsstämman för*

2017
Avflyttad, ersatt av Mikael Bäckman
2018
2018
2017

#### *Styrelsesuppleanter*

Mikael Bäckman
Eva Forsell

#### *Valda t.o.m. årsstämman för*

2017
2017

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.

Styrelsen har under året hållit sammanträden 13 sammanträden .

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

#### *Ordinarie revisorer*

Erik Domeij
Göran Sjölander

#### *Revisorssuppleanter*

Marie Carlsson
----------------

#### *Valberedning*

Carina Westerberg
Anette Halén

#### *Valda t.o.m. årsstämman för*

2017
2017

#### *Valda t.o.m. årsstämman för*

2017
------

#### *Valda t.o.m. årsstämman för*

2017
2017

### **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:  
38 st motorvärmplatser  
5 st carportplatser  
36 st garageplatser  
7 st parkeringsplatser i garage för MC/Mopeder  
3 st gästparkeringar

Av föreningens medlemslägenheter har 16 st överlåtit under året.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av Ekoni Redovisning AB.  
Förvaltningen av föreningens hus har skötts av Mila Markttjänster.

Maskinell snöröjning har utförts av Consultab samt via Mila Markttjänster.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- \* Fortsatt arbete med takreoveringarna.
- \* Nya trappor vid entréerna på Brunnshusgatan 29-31
- \* Översyn och rensning av ventilationskanaler.
- \* Installation av närvarostyrd belysning i två av trapphusen.
- \* Lås på de nya låskärnen har monterats.

### **Kommande händelser**

- \* Byte av fönsterlistor på burspråken.
- \* Byte av termostater på Brunnshusgata.
- \* Tygbyte markiser.
- \* Fortsatt arbete med takreoveringar.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är god och styrelsen arbetar ständigt med att hålla kostnaderna nere.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	5 391	5 363	5 365	5 060
Resultat efter finansiella poster	838	1 178	852	663
Eget kapital	8 960	8 121	6 943	6 091
Soliditet (%)	23	21	18	16
Taxeringsvärde, tkr	28 749	28 749	25 857	25 857
Årsavgift/m2	771	766	765	723
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta	4 179	4 214	4 253	4 370

### Förändring av eget kapital

	<b>Insatser Uppl.avgift</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	856 850	3 206 603	2 813 163	66 448	1 178 267	<b>8 121 331</b>
Disposition av föregående års resultat:			86 247	1 092 020	-1 178 267	<b>0</b>
Årets resultat					838 469	<b>838 469</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>856 850</b>	<b>3 206 603</b>	<b>2 899 410</b>	<b>1 158 468</b>	<b>838 469</b>	<b>8 959 800</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 158 467
årets vinst	838 469
	<b>1 996 936</b>
disponeras så att till yttre fond överföres	0
i ny räkning överföres	1 996 936
	<b>1 996 936</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	3	5 390 546	5 363 308
Övriga intäkter	3	4 785	1 280
		<b>5 395 331</b>	<b>5 364 588</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-488 205	-355 767
Driftskostnader	5	-2 482 679	-2 328 493
Övriga kostnader	5	-170 491	-163 372
Personalkostnader	6	-112 797	-114 190
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-629 111	-578 335
Övriga rörelsekostnader		-48 379	0
		<b>-3 931 662</b>	<b>-3 540 157</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 463 669</b>	<b>1 824 431</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 205	-646 408
		<b>-625 200</b>	<b>-646 165</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>838 469</b>	<b>1 178 266</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>838 469</b>	<b>1 178 266</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>838 469</b>	<b>1 178 267</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	8, 9	38 600 088	32 985 225
Inventarier, verktyg och installationer	10	14 048	23 571
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	4 296 671
		<b>38 614 136</b>	<b>37 305 467</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 614 136</b>	<b>37 305 467</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 269	0
Aktuella skattefordringar		14 265	14 265
Övriga fordringar		3 742	12 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 845	38 586
		<b>85 121</b>	<b>65 791</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>443 187</b>	<b>868 053</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>528 308</b>	<b>933 844</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 142 444</b>	<b>38 239 311</b>

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		542 850	542 850
Uppåtelseavgifter		314 000	314 000
Reservfond		3 206 603	3 206 603
Fond för yttre underhåll		2 899 410	2 813 163
		<b>6 962 863</b>	<b>6 876 616</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		1 158 467	66 447
Årets resultat		838 469	1 178 267
		<b>1 996 936</b>	<b>1 244 714</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 959 799</b>	<b>8 121 330</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	28 789 535	29 089 547
-----------------------------	----	------------	------------

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		300 012	300 012
Leverantörsskulder		321 753	12 416
Övriga skulder		54 503	50 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	716 842	665 701
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 393 110</b>	<b>1 028 434</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 142 444

38 239 311

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		838 469	1 178 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		677 490	578 335
Betald skatt		9 198	7 110
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 525 157</b>	<b>1 763 712</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-18 269	9 362
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 259	26 104
Förändring av leverantörsskulder		309 337	-173 230
Förändring av kortfristiga skulder		55 339	-7 662
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 861 305</b>	<b>1 618 286</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 931 034	-319 292
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån/amortering lån		-300 012	-276 261
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-369 741</b>	<b>1 022 733</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		868 053	-154 680
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>498 312</b>	<b>868 053</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).  
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadga.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### 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, utrangeras 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

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift/m<sup>2</sup>

Totala årsavgiften genom total bostad/lokalyta.

Bankskuld/m<sup>2</sup>

Total bankskuld genom total bostad/lokalyta.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	45 462 000	45 462 000
	<b>45 462 000</b>	<b>45 462 000</b>

### Not 3 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	4 838 706	4 784 252
Hyror garage och parkeringsplatser	180 600	185 400
EI	337 440	343 896
Övriga tillägg/intäkter	38 585	51 040
	<b>5 395 331</b>	<b>5 364 588</b>

### Not 4 Reparationer

	2017	2016
Reparationer/underhåll	470 262	354 911
Reparation tvättstuga	17 943	856
	<b>488 205</b>	<b>355 767</b>

## Not 5 Rörelsens kostnader

	2017	2016
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	165 960	165 960
Städ	102 420	102 420
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	97 450	0
Snöröjning / sandning	129 087	113 873
Utemiljö	23 820	14 400
	<b>518 737</b>	<b>396 653</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
EI	392 451	384 609
Fjärrvärme	828 836	824 493
Vatten	334 425	327 546
Renhållning	129 205	119 356
	<b>1 684 917</b>	<b>1 656 004</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkringar	79 116	76 216
Kabel TV och Internet	112 941	112 652
	<b>192 057</b>	<b>188 868</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		
Fastighetsskatt	86 968	86 968
	<b>86 968</b>	<b>86 968</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisions arvoden	5 800	4 800
Redovisningstjänster/förvaltning	100 874	98 846
Övriga externa kostnader	63 818	59 725
	<b>170 492</b>	<b>163 371</b>
<b>Not 6 Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	88 580	79 950
Övriga ersättningar till styrelsen	220	200
Övriga anställda	0	13 000
	<b>88 800</b>	<b>93 150</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	23 997	21 040
	<b>23 997</b>	<b>21 040</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>112 797</b>	<b>114 190</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2017	2016
Avskrivningar byggnader	555 730	564 974
Avskrivningar markanlägggn	63 858	3 838
Avskrivningar inventarier	9 523	9 523
	<b>629 111</b>	<b>578 335</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 622 773	46 622 773
Inköp	6 282 830	0
Försäljningar/utrangeringar	-386 969	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 518 634</b>	<b>46 622 773</b>
Ingående avskrivningar	-13 953 002	-13 388 028
Försäljningar/utrangeringar	338 590	0
Årets avskrivningar	-555 730	-564 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 170 142</b>	<b>-13 953 002</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 348 492</b>	<b>32 669 771</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 646 000	28 646 000
Taxeringsvärden lokaler	103 000	103 000
	<b>28 749 000</b>	<b>28 749 000</b>

### Not 9 Markanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 532	16 240
Inköp	0	319 292
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>335 532</b>	<b>335 532</b>
Ingående avskrivningar	-20 078	-16 240
Årets avskrivningar	-63 858	-3 838
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-83 936</b>	<b>-20 078</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>251 596</b>	<b>315 454</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	283 476	283 476
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>283 476</b>	<b>283 476</b>
Ingående avskrivningar	-259 905	-250 382
Årets avskrivningar	-9 523	-9 523
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-269 428</b>	<b>-259 905</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 048</b>	<b>23 571</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående takrenoveringar, byte av yttertak. Ombyggnation av takkupor.

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående nyanläggning	0	4 296 671
	<b>0</b>	<b>4 296 671</b>

Under året har takbytet etapp 1 aktiverats och det tidigare taket har utstrangerats med 50 %.

### Not 12 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 300 000	2 300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Lån Stadshypotek 545788	1,93	2020-10-30	10 651 654	10 761 658
Lån Stadshypotek 507136	1,9	2019-07-30	9 230 822	9 325 826
Lån Stadshypotek 482808	1,98	2018-10-30	9 207 071	9 302 075
			<b>29 089 547</b>	<b>29 389 559</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			300 012	300 012

Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen är 27 589 487 kr.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	43 429	43 877
Övriga upplupna kostnader	242 208	191 038
Förutbetalda årsavgifter	431 204	430 785
	<b>716 841</b>	<b>665 700</b>

### Not 15 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:


Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR

Härnösand den



Eva Månsson  
Ordförande



Inger Nilerdal Lundqvist

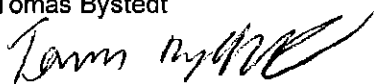


Mikael Bäckman  
Suppleant

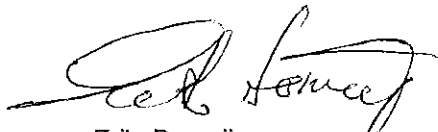


Christer Byström

Tomas Bystedt



Vår revisionsberättelse har lämnats



Erik Domeij  
Revisor



Göran Sjölander  
Revisor