allabrf.se



Årsredovisning 2018

Brf Assessorerna

Org. 769617-6762

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Assessorerna, Södra Förstadsgatan 119, 214 28 MALMÖ
ordf@assessorerna.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Assessorn 1, Assessorn 2 och Assessorn 3 i Malmös kommun förvärvades 2010-12-29.

Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus på adress Södra Förstadsgatan 117-119, Värmlandsgatan 2-4 och Flensburgsgatan 6-8. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1987 (Assessorn 1), 1979 (Assessorn 2) och 1939 (Assessorn 3).

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 938 kvm, varav 5 593 kvm utgör lägenhetsyta och 345 kvm lokalyta. Föreningen har inga parkeringsplatser eller garage till uthyrning. Det går dock att parkera på gatan mot avgift, boendeparkering. Två stycken parkeringshus finns i omedelbar anslutning till fastigheten.

Lägenhetsfördelning
17 st 1 rum och kök
48 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 84 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Föreningen har fem uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Dina Försäkringar Skåne. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig 30 år.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Uppfräschning av gården, uppsättning av pergola och nya växter	*2017*
Rivning av cykelskjul/gammalt soprum	*2017*
Borttagning av asfalt på gåden samt stenläggning (Assessorn 3)	*2017*
Dränering på insidan av gården (Assessorn 2+3)	*2017*
Spolning och filmning av dagvattenstammar på gården	*2017*
Renovering av gårdstrappor och räcken	*2016*
Renovering av fyra stycken skorstenar	*2016*
Mindre dräneringsarbete på gården	*2016*
Ny underhållsplan	*2016*
Spolning av stammar Värmlandsgatan	*2015*
Fasadrenovering inkl. balkongrenovering, byte av takfot och stuprör etc.	*2014*
Byte av fönster mot Värmlandsgatan 2	*2014*
Byte av fönster mot Värmlandsgatan 4	*2014*
Fasadrenovering (utsidan av huset)	*2014*
Dränering mot S. Förstadsgatan	*2013*
Byte av samtliga entré dörrar & portar	*2012*
Nya passersystem och bokningstavlor	*2012*
Nytt gemensamt soprum	*2012*

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Louma Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB tom 2018-12-31. Fr.o.m. 2019-01-01 sköts den ekonomiska förvaltningen av BoNea.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-12-10 . Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-09-07. Styrelsen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 115 medlemmar. Nytillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som avgått under året är 16. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 118. Under året har 10 överlåtelser skett och en upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Månsson	ledamot/ordf.
Adisa Softic	ledamot/sekr.
Joakim Zetterqvist	ledamot
Thomas Jönsson	ledamot
Ernesto Cespedes	ledamot
Volga Ordonez Castelo	ledamot
Halina Vittenhag	suppleant
Oskar Nordström	suppleant

Till ***revisor*** har Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB valts.

Valberedningen består av Maria Thuresson Fuglede och Bobby Svensson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är 470 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -1 234 Kkr. Förändringen beror främst på höga kostnader för reparationer och underhåll under 2017.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen som under 2018 uppgår till 687Kkr. Även räntekostnaden för föreningens fastighetslån är en stor kostnad för föreningen och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. En av anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenheter. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året höjts med 2% och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 januari 2019.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	*Kkr*
Byte av samtliga maskiner i tvättstugor och torkrum.	530
Rensning av imkanaler/ventilation i samtliga trappor/lägenheter	
Byte av samtliga låscylindrar i Assessorn 1 samt i alla gemensamma dörrar	

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet redovisas i nedan tabell. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	*År*
Spolning av avloppsledningar i kök och badrum	2019
Byte av samtliga fönster på insidan av fastigheten/innergården	2019
Byte av samtliga fönster på utsidan av fastigheten, Assessorn 1	2019

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**59 642 508**	**4 731 163**	**1 891 840**	**-10 070 336**	**-1 233 644**	**54 961 531**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			1 025 971	-1 025 971		
Balanseras i ny räkning				-1 233 644	1 233 644	
Upplåtelser	855 656	574 344				1 430 000
Årets resultat					469 866	469 866
Belopp vid årets utgång	**60 498 164**	**5 305 507**	**2 917 811**	**-12 329 951**	**469 866**	**56 861 398**

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	4 733	4 658	4 647	4 604	4 584
Resultat efter finansiella poster, Kkr	470	-1 234	-388	-150	-3 910
Soliditet, %	51,0	50,1	49,9	48,1	48,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	712	699	686	665	652
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 227	10 395	10 547	10 943	10 957
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 478	11 485	11 567	11 450	11 450
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,15	1,58	1,71	2,51	3,33
Fastighetens belåningsgrad, % **	53,3	53,0	52,6	52,2	51,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-12 329 951
Årets resultat	469 866
	-11 860 085
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 025 971
I ny räkning överföres	-12 886 056
	-11 860 085

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 732 772	4 658 368
Övriga rörelseintäkter	3	90 800	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		**4 823 572**	**4 658 368**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 295 932	-3 637 548
Övriga externa kostnader	5	-234 634	-316 990
Personalkostnader	6	-298 981	-235 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-900 202	-848 846
Summa rörelsens kostnader		**-3 729 749**	**-5 038 889**
Rörelseresultat		**1 093 823**	**-380 521**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-414	66
Räntekostnader		-623 543	-853 188
Summa finansiella poster		**-623 957**	**-853 122**
Resultat efter finansiella poster		**469 866**	**-1 233 643**
Årets resultat		**469 866**	**-1 233 643**

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	101 051 902	101 894 802
Inventarier, verktyg och installationer	8	540 234	67 498
Summa materiella anläggningstillgångar		**101 592 136**	**101 962 300**
Summa anläggningstillgångar		**101 592 136**	**101 962 300**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		22 806	126 590
Aktuell skattefordran		40 506	42 508
Övriga fordringar		151 980	151 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 343	77 858
Summa kortfristiga fordringar		**296 635**	**398 936**
Kassa och bank		9 743 166	7 375 788
Summa omsättningstillgångar		10 039 801	7 774 724
SUMMA TILLGÅNGAR		**111 631 937**	**109 737 024**

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 803 671	64 373 671
Yttre fond		2 917 811	1 891 840
Summa bundet eget kapital		**68 721 482**	**66 265 511**
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-12 329 951	-10 070 336
Årets resultat		469 866	-1 233 643
Summa ansamlad förlust		**-11 860 085**	**-11 303 979**
Summa eget kapital		**56 861 397**	**54 961 532**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		53 839 250	53 909 050
Summa långfristiga skulder		**53 839 250**	**53 909 050**
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		69 800	69 800
Leverantörsskulder		9 323	94 176
Övriga skulder		248 360	94 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	603 807	608 067
Summa kortfristiga skulder		**931 290**	**866 442**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**111 631 937**	**109 737 024**

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 093 823	-380 521
Justeringar för avskrivningar	900 202	848 846
Erhållen ränta mm	-414	66
Erlagd ränta	-623 543	-853 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 370 068**	**-384 797**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	103 784	-8 372
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 485	33 633
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-84 853	15 704
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	151 703	32 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 537 217**	**-311 395**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	530 038	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**530 038**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 430 000	1 570 000
Amortering långfristiga lån	-69 800	-52 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 360 200**	**1 517 650**
Förändring av likvida medel	**2 367 379**	**1 206 255**
Likvida medel vid årets början	7 375 788	6 169 533
Likvida medel vid årets slut	**9 743 167**	**7 375 788**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen förvärvade den 29 december 2010 samtliga aktier i Grundborgen CEGWSX AB, org.nr 556709-5970, för 53 533 000 kr. Bolaget ägde fastigheterna Assessorn 1-3 med bokfört värde 46 567 000 kr. 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, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad	1%	100 år
Fastighetsförbättringar	2%	50 år
Inventarier	5-10%	10-20 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, enligt stämmans beslut av resultatdisposition, genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hyresintäkter bostäder	458 698	509 533
	Årsavgifter bostäder	3 727 066	3 601 693
	Hyresintäkter lokaler	508 266	517 215
	Övriga intäkter	38 742	29 927
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 732 772	4 658 368

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Försäkringsersättningar	90 800	0
	Summa övriga rörelseintäkter	90 800	0

Not 4	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	222 575	222 390
	Snöröjning och sandning	1 039	3 181
	Låssystem	117 876	26 356
	Reparation och underhåll	302 844	1 823 455
	Fastighetsel	162 834	123 906
	Uppvärmning	686 768	814 405
	Sophämtning	134 383	99 744
	Kabel-TV och bredband	76 792	67 308
	Vatten	205 851	177 738
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	152 577	150 575
	Fastighetsförsäkring	75 469	70 969
	Övriga driftskostnader	156 924	57 521
	Summa driftkostnader	2 295 932	3 637 548

Not 5	Övriga externa kostnder	2018	2017
	Försäljningskostnader	57 993	37 188
	Ekonomisk förvaltning	139 308	136 523
	Revision	20 661	19 521
	Konsultarvoden	52 989	106 960
	Inkasso/betalningsföreläggande	1 242	549
	Advokat- & rättegångskostnader	26 882	0
	Kundförluster	-87 332	0
	Bankkostnader	3 144	3 169
	Övriga externa kostnader	19 747	13 080
	Summa övriga externa kostnader	234 634	316 990

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	227 500	179 200
	Sociala avgifter	71 481	56 305
	Summa personalkostnader	298 981	235 505

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	107 499 241	107 499 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 499 241	107 499 241
Ingående avskrivningar	-5 604 439	-4 761 539
Årets avskrivningar	-842 900	-842 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 447 339	-5 604 439
Utgående redovisat värde	**101 051 902**	**101 894 802**
Redovisat värde byggnader	67 050 290	67 779 163
Redovisat värde fastighetsförbättringar	5 091 018	5 205 045
Redovisat värde mark	28 910 594	28 910 594
Summa redovisat värde	**101 051 902**	**101 894 802**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	79 691 000	79 691 000
varav byggnader:	51 080 000	51 080 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	100 816	100 816
Inköp	530 038	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**630 854**	**100 816**
Ingående avskrivningar	-33 318	-27 372
Årets avskrivningar	-57 302	-5 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-90 620**	**-33 318**
Utgående redovisat värde	**540 234**	**67 498**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	70 356	67 011
Kabel-TV och Bredband	10 987	10 847
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 343	77 858

Not 10 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	279 200	279 200
Amortering efter 5 år	53 560 050	53 629 850
Summa långfristiga skulder	53 839 250	53 909 050

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Swedbank	2019-04-28	0,934		14 450 000
Swedbank	rörligt	0,956	69 800	9 459 050
Swedbank	2019-03-25	1,010		10 000 000
Swedbank	2019-03-25	1,010		10 000 000
Swedbank	rörligt	0,956		10 000 000
Summa			**69 800**	**53 909 050**
Avgår kortfristig del				**69 800**
Summa långfristiga skulder				**53 839 250**

NOTER

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen ränta lån	91 014	98 846
Förutbetalda avgifter och hyror	262 878	346 660
Upplupen el	14 648	11 557
Upplupen fjärrvärme	129 782	124 896
Övriga upplupna kostnader	105 485	26 108
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	603 807	608 067

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	61 482 000	60 150 000
Summa ställda säkerheter	61 482 000	60 150 000

Malmö 2019- 04-30

Joakim Zetterqvist

Adisa Softic

Eva Månsson

Thomas Jönsson

Volga Ordonez Castelo

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2019.

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor