Årsredovisning
2018

BRF ASSISTENTEN 10
769617-1987

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 2007-08-16.

Äkta förening
Föreningen är ett s.k. privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen(1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Assistenten 10 på adressen Yrkesgatan 13 i Luleå. Föreningen har 7 lägenheter om totalt 474 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten.

Styrelsens sammansättning

Hans Johansson	Ordförande
Pernilla Rismalm	Ledamot
Linus Nordberg	Ledamot
Robert Andersson	Ledamot
Marie Strandberg	Ledamot
Erik Keijzer	Ledamot
Elin Wirén	Suppleant

Firmateckning
Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lars Ljungström	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåretet haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2014	Åtgärdat vattenskada i lgh 0901
2014	Byte av ytterdörrar har utförts (ej till lgh 0901) och har bekostats av lägenhetsinnehavarna själv
2014	Balkongräcken har delvis renoverats
2015	Marken har grävts upp och ersatts med trädäck utanför entren till lgh 0901
2017	Byte fjärrvärmeväxlare
2018	Ny garageport
2018	Byte armaturer

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Underhållsavtal	Bravida

Övrig verksamhetsinformation
2014-05-01 bytte föreningen försäkringsbolag från Allians Försäkringar till Länsförsäkringar.
2015-01-01 Har Conzignus Hem och Fastighet övertagit den ekonomiska förvaltningen från SBC.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Föreningen höjde årsavgifterna med 5% from 2015-07-01.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 8 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	357	353	354	343
Resultat efter fin. poster	-20	24	64	6
Soliditet, %	45	45	45	45
Yttre fond	196	172	160	148
Taxeringsvärde	4 439	4 439	4 439	3 968
Bostadsyta, kvm	474	474	474	474
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	688	688	688	672
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 281	8 392	8 071	8 145
Genomsnittlig skuldränta, %	1,85	2,31	2,86	-
Belåningsgrad, %	57,72	58,16	55,62	55,82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	3 183	-	-	3 183
Upplåtelseavgifter	283	-	-	283
Fond, yttre underhåll	172	-	24	196
Balanserat resultat	-369	24	-24	-369
Årets resultat	24	-24	-21	-21
Eget kapital	***3 293***	***0***	***-21***	***3 272***

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-369
Årets resultat	-20
Totalt	**-389**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	24
Att från yttre fond i anspråk ta	-58
Balanseras i ny räkning	-356
	-389

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		357	353
Rörelseintäkter		21	0
Summa rörelseintäkter		***378***	***353***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-258	-177
Övriga externa kostnader	7	-29	-23
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38	-38
Summa rörelsekostnader		***-325***	***-239***
Rörelseresultat		**53**	**114**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-73	-90
Summa finansiella poster		***-73***	***-90***
Resultat efter finansiella poster		**-20**	**24**
Årets resultat		**-20**	**24**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	6 801	6 839
Summa materiella anläggningstillgångar		***6 801***	***6 839***
Summa anläggningstillgångar		***6 801***	***6 839***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	4
Övriga fordringar	10	375	412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	10	13
Summa kortfristiga fordringar		***389***	***430***
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	12	88	89
Summa kortfristiga placeringar		***88***	***89***
Summa omsättningstillgångar		***478***	***518***
Summa tillgångar		**7 279**	**7 358**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 466	3 466
Fond för yttre underhåll		196	172
Summa bundet eget kapital		***3 661***	***3 637***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-369	-369
Årets resultat		-20	24
Summa fritt eget kapital		***-389***	***-345***
Summa eget kapital		***3 272***	***3 293***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 877	3 929
Summa långfristiga skulder		***3 877***	***3 929***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		48	48
Leverantörsskulder		28	38
Skatteskulder		20	20
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	35	29
Summa kortfristiga skulder		***130***	***136***
Summa eget kapital och skulder		**7 279**	**7 358**

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Assistenten 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hyresintäkter, p-platser	26	27
Årsavgifter, bostäder	326	326
Övriga intäkter	25	0
Summa	***378***	***353***

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	5	15
Snöskottning	19	6
Trädgårdsarbete	0	5
Summa	***23***	***26***

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	28	0
Reparationer	94	50
Summa	***122***	***50***

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	6	4
Sophämtning	7	9
Uppvärmning	40	32
Vatten	25	23
Summa	***78***	***68***

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	13	13
Fastighetsförsäkringar	11	10
Fastighetsskatt	10	10
Summa	***34***	***33***

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	2
Juridiska kostnader	7	0
Kameral förvaltning	14	13
Revisionsarvoden	4	4
Övriga förvaltningskostnader	5	4
Summa	***29***	***23***

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73	90
Summa	***73***	***90***

Not 9, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 209	7 209
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 209	7 209
Ingående ackumulerad avskrivning	-369	-331
Årets avskrivning	-38	-38
Utgående ackumulerad avskrivning	-408	-369
Utgående restvärde enligt plan	**6 801**	**6 839**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 535	3 535
Taxeringsvärde mark	904	904
Summa	***4 439***	***4 439***

Not 10, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Klientmedelkonto	375	412
Summa	***375***	***412***

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	1	1
Försäkringspremier	4	4
Förvaltning	4	3
Uppvärmning	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-0	5
Summa	***10***	***13***

Not 12, Kortfristiga placeringar	2018-12-31	2017-12-31
SHB Räntefond	88	89
Summa	***88***	***89***

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2020-09-30	1,82 %	1 355	1 383
Stadshypotek	2021-09-30	1,86 %	2 370	2 394
Stadshypotek	2021-09-01	1,86 %	200	200
Summa			***3 925***	***3 978***
Varav amorteras inom 12 månader			*48*	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2018-12-31**	**2017-12-31**
El	1	0
Förutbetalda avgifter/hyror	29	29
Uppvärmning	5	-0
Summa	***35***	***29***

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 400	5 400
Summa	***5 400***	***5 400***

Underskrifter

Lulea, 2019-03-13
Ort och datum

Marie Strandberg
Ledamot

Pernilla Rismalm
Ledamot

Linus Nordberg
Ledamot

Robert Andersson
Ledamot

Hans Johansson
Ordförande

Erik Keijzer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 – 03 – 21

Lars Ljungström
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Assistenten 10,
org.nr 769617-1987

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Assistenten 10 för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Assistenten 10:s finansiella ställning per 2018-12-31.

.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till disposition av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets resultat och tidigare års ackumulerade förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2019-03 -21

Lars Ljungström