

# Årsredovisning 2023

Brf Assessorerna

769617-6762



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Assessorerna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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 sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Assessorerna (Assessorn 1, Assessorn 2 och Assessorn 3)	-	-

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 86 bostadsrätter om totalt 5 645 kvm och 5 lokaler om 344 kvm. Byggnadernas totalyta är 6068 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Adisa Softic	Ordförande
Cecilia Rodell	Styrelseledamot
Erik Frank	Styrelseledamot
Joakim Zetterqvist	Styrelseledamot
Saman Abdul Sattar	Styrelseledamot
Thomas Jönsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Anna Larsson och Linnea Dahlgren

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

### Revisorer

Andréa Åkesson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-24. Nya stadgar, fråga om markiser och gemensam el..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Ommålning av hissdörrar och skärmtak.
- Ommålning av väggar och golv i soprum.

## Planerade underhåll

- 2024 ● Stamspolning

## Avtal med leverantörer

Service och underhåll av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp Electrolux

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2,00%.

## Förändringar i avtal

Byte av försäkringsbolag från Dina Försäkringar till Trygg Hansa.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 321 559	5 173	5 253	4 969
Resultat efter fin. poster	-378 835	445	-421	-2 323
Soliditet (%)	53	53	51	-
Yttre fond	2 839 600	2 039	1 923	1 923
Taxeringsvärde	101 891 000	101 891	92 060	92 060
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	779	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 715	8 751	9 582	-
Skuldsättning per kvm	8 034	7 870	8 618	-
Sparande per kvm	90	253	224	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	41	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	133	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	40	-	-
Energikostnad per kvm	243	214	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	1,18	0,91	1,01
Räntekänslighet	11,19	11,55	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Från och med 2023 redovisas alla belopp i ental

## Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

2023 var ett udda år med extraordinära kostnader vad gällde bland annat räntebetalningar, energi, värme och el samtidigt som föreningen hade flera större kostnadsposter och projekt igång. Året förväntades tidigt bli ett minus år utan att sätta föreningens ekonomiska åtaganden ur spel. Inför framtiden stärker föreningen ekonomin med en procentuell dubbling av avgiften under 2024 samtidigt som föreningens kassa fortfarande är stark.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	61 536 184	-	-	61 536 184
Upplåtelseavgifter	6 637 487	-	-	6 637 487
Fond, yttre underhåll	2 039 879	-	799 721	2 839 600
Balanserat resultat	-13 336 321	445 272	-799 721	-13 690 770
Årets resultat	445 272	-445 272	-406 902	-406 902
<b>Eget kapital</b>	<b>57 322 501</b>	<b>0</b>	<b>-406 902</b>	<b>56 915 600</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 690 770
Årets resultat	-406 902
<b>Totalt</b>	<b>-14 097 672</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 025 971
Att från yttre fond i anspråk ta	-24 000
Balanseras i ny räkning	-15 099 643
	<b>-14 097 672</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 321 559	5 172 953
Övriga rörelseintäkter	3	67 224	4 828
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 388 783</b>	<b>5 177 781</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 911 600	-2 647 472
Övriga externa kostnader	9	-211 379	-264 288
Personalkostnader	10	-337 989	-317 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-902 532	-902 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 363 500</b>	<b>-4 131 671</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 025 283</b>	<b>1 046 110</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 116	1 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 456 301	-602 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 432 185</b>	<b>-600 838</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-406 902</b>	<b>445 272</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-406 902</b>	<b>445 272</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	96 837 394	97 680 298
Maskiner och inventarier	13	242 100	301 728
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 079 494</b>	<b>97 982 026</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>97 079 494</b>	<b>97 982 026</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		142 447	68 668
Övriga fordringar	14	68 097	12 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	140 604	156 350
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>351 148</b>	<b>237 310</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 628 319	9 451 339
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 628 319</b>	<b>9 451 339</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 979 466</b>	<b>9 688 649</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 058 960</b>	<b>107 670 675</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68 173 671	68 173 671
Fond för yttre underhåll		2 839 600	2 039 879
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 013 271</b>	<b>70 213 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 690 770	-13 336 321
Årets resultat		-406 902	445 272
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 097 672</b>	<b>-12 891 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>56 915 600</b>	<b>57 322 501</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	10 000 000	20 000 000
Övriga långfristiga skulder		94 947	94 947
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 094 947</b>	<b>20 094 947</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		38 747 709	28 952 000
Leverantörsskulder		199 785	142 508
Skatteskulder		24 268	18 278
Övriga kortfristiga skulder		102 490	107 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	974 162	1 032 532
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 048 414</b>	<b>30 253 226</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 058 960</b>	<b>107 670 675</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	9 451 339	11 546 786
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-406 902</b>	<b>445 272</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	902 532	902 532
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>495 630</b>	<b>1 347 804</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 838	11 513
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 813	-99 764
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>376 979</b>	<b>1 259 553</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	1 295 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-200 000	-4 650 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 000</b>	<b>-3 355 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>176 979</b>	<b>-2 095 447</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>9 628 319</b>	<b>9 451 339</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Assessorerna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

#### 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	5 - 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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 223 904	4 105 500
Hysesintäkter, bostäder	343 249	366 936
Hysesintäkter, lokaler	590 400	544 276
Övriga intäkter	22 436	15 191
Kabel-TV/Bredband	141 570	141 050
<b>Summa</b>	<b>5 321 559</b>	<b>5 172 953</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	2
Elprisstöd	55 075	0
Övriga intäkter	151	4 826
Övriga intäkter, moms	12 000	0
<b>Summa</b>	<b>67 224</b>	<b>4 828</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	75 051	101 331
Fastskötsel/städ tjänster	106 221	99 621
Besiktning och service	13 183	40 062
Trädgårdsarbete	5 797	5 493
Övrigt	21 000	7 958
Snöskottning	34 317	21 538
<b>Summa</b>	<b>255 568</b>	<b>276 003</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	16 753	46 920
Bostäder	35 488	41 400
Bostäder VVS	2 765	6 988
Tvättstuga	36 590	14 920
Källarutrymmen	9 034	0
Vind	0	1 453
Soprum/miljöanläggning	8 794	0
Dörrar och lås/porttele	49 439	52 969
Övriga gemensamma utrymmen	108 938	0
VA	47 793	18 984
Värme	620	0
Ventilation	0	7 945
El	11 216	3 546
Hissar	80 755	6 844
Tak	3 925	0
Fasader	71 250	0
Fönster	3 049	0
Balkonger	54 593	21 054
Gård/markytor	718	0
<b>Summa</b>	<b>541 720</b>	<b>223 022</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värme	0	226 250
Balkonger	24 000	0
<b>Summa</b>	<b>24 000</b>	<b>226 250</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	185 198	254 736
Uppvärmning	984 654	825 828
Vatten	303 365	249 476
Sophämtning	116 224	114 408
<b>Summa</b>	<b>1 589 441</b>	<b>1 444 448</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	84 595	82 527
Övrigt	36 111	31 936
Bredband	196 586	184 628
Fastighetsskatt	183 579	178 658
<b>Summa</b>	<b>500 871</b>	<b>477 749</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	11 352	7 015
Programvaror	0	3 740
Övriga förvaltningskostnader	29 259	78 804
Juridiska kostnader	14 985	0
Revisionsarvoden	19 363	19 313
Ekonomisk förvaltning	116 032	111 916
Konsultkostnader	20 388	43 500
<b>Summa</b>	<b>211 379</b>	<b>264 288</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	262 503	241 500
Övriga arvoden	10 178	0
Sociala avgifter	65 308	75 879
<b>Summa</b>	<b>337 989</b>	<b>317 379</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 455 656	602 895
Övriga räntekostnader	645	-643
<b>Summa</b>	<b>1 456 301</b>	<b>602 252</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	107 499 241	107 499 241
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>107 499 241</b>	<b>107 499 241</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 818 943	-8 976 039
Årets avskrivning	-842 904	-842 904
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 661 847</b>	<b>-9 818 943</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>96 837 394</b>	<b>97 680 298</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 910 594</i>	<i>28 910 594</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 410 000	63 410 000
Taxeringsvärde mark	38 481 000	38 481 000
<b>Summa</b>	<b>101 891 000</b>	<b>101 891 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	630 854	630 854
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>630 854</b>	<b>630 854</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-329 126	-269 498
Avskrivningar	-59 628	-59 628
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-388 754</b>	<b>-329 126</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>242 100</b>	<b>301 728</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	68 097	12 292
<b>Summa</b>	<b>68 097</b>	<b>12 292</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 865	14 389
Försäkringspremier	52 867	79 789
Bredband	33 226	31 920
Förvaltning	33 646	30 252
<b>Summa</b>	<b>140 604</b>	<b>156 350</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,85 %	8 752 000	8 952 000
Swedbank	2024-01-28	4,85 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2024-01-28	4,85 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-03-25	0,86 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2024-03-25	0,60 %	10 000 000	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>48 752 000</b>	<b>48 952 000</b>
Varav kortfristig del			38 752 000	28 952 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 752 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 918	5 158
El	16 541	30 131
Uppvärmning	144 283	126 465
Utgiftsräntor	248 952	109 177
Vatten	25 725	0
Löner	59 063	241 500
Sociala avgifter	18 558	75 879
Förutbetalda avgifter/hyror	456 122	444 222
<b>Summa</b>	<b>974 162</b>	<b>1 032 532</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	60 150 000	61 842 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Adisa Softic  
Ordförande

---

Cecilia Rodell  
Styrelseledamot

---

Erik Frank  
Styrelseledamot

---

Joakim Zetterqvist  
Styrelseledamot

---

Saman Abdul Sattar  
Styrelseledamot

---

Thomas Jönsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Andrea Åkesson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 08:49

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.03.2024 15:27

DOCUMENT ID:

BJbmrHfjA6

ENVELOPE ID:

HkzSSfoAp-BJbmrHfjA6

DOCUMENT NAME:

Brf Assessorerna, 769617-6762 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SAMAN ABDUL SATTAR saman.sattar@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 00:36 25.03.2024 00:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/03) IP: 81.170.141.17
2. THOMAS JÖNSSON thomas@jfs.se	Signed Authenticated	26.03.2024 20:28 26.03.2024 20:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/12/24) IP: 185.247.236.61
3. Adisa Softic pametnica@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2024 17:33 24.03.2024 02:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/14) IP: 14.1.67.191
4. JOAKIM AXEL ZETTERQVIST joakimzetterqvist@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2024 20:18 14.04.2024 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/20) IP: 81.170.141.5
5. Erik Frank erik_frank_500@hotmail.com	Signed Authenticated	20.04.2024 08:51 09.04.2024 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/14) IP: 81.170.141.54
6. Cecilia Rodell cecilia.rodell@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 12:27 26.03.2024 19:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/19) IP: 81.170.141.90
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	09.05.2024 08:49 09.05.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Assessorerna, org. nr 769617-6762

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Assessorerna för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Assessorerna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 08:49

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.03.2024 15:27

DOCUMENT ID:

HkmmrHGo0a

ENVELOPE ID:

HkxGBSfsRp-HkmmrHGo0a

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Assessorerna 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	09.05.2024 08:49 09.05.2024 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed