

# Årsredovisning 2024

Brf Assessorerna

769617-6762



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Assessorerna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| 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. 17</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 2024-01-04 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) | 2010    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 87 bostadsrätter om totalt 5 594 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  
Linnea Dahlgren

## Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

## Revisorer

Andréa Åkesson    Auktoriserad revisor    KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning - förebyggande syfte för att undvika framtida driftstörningar.  
Anticimex - installering av 3 st avloppsfällor, smart avloppsfälla (en för varje Assessor)
- 2023** ● Ommålning av hissdörrar och skärmtak.  
Ommålning av väggar och golv i soprum.

## Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av papptak - Assessorn 2  
Renovering av balkonger mot gården - Assessorn 2  
Renovering av balkonger mot gata och gården - Assessorn 3  
Byte av fönster och fönsterdörrar mot gata - avser Södra Förstadsgatan 119  
Omfogning av östra fasaden mot innergården (Assessorn 2 och 3)

## Avtal med leverantörer

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Teknisk förvaltning  | Sekant              |
| Bredband och TV      | Bahnhof och Allente |
| Smarta avloppsfällor | Anticimex           |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har tidigare haft som princip att höja avgiften med 2% årligen. På grund av den rådande ekonomiska situationen, med hög inflation och kraftiga räntehöjningar, har man även i år valt att frångå denna princip för att långsiktigt säkerställa föreningens ekonomi och möta framtida kostnader

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

### Förändringar i avtal

Under 2024 tecknade föreningen avtal med: Anticimex (smarta avloppsfällor), Sekant Fastighetsservice (teknisk förvaltning) samt omförhandlade avtalet med Bahnhof/Allente (bredband och TV).

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 530 749   | 5 321 559   | 5 172 953   | 5 252 572  |
| Resultat efter fin. poster                         | -260 394    | -406 902    | 445 272     | -421 298   |
| Soliditet (%)                                      | 54          | 53          | 53          | 51         |
| Yttre fond                                         | 3 841 571   | 2 839 600   | 2 039 879   | 1 923 728  |
| Taxeringsvärde                                     | 101 891 000 | 101 891 000 | 101 891 000 | 92 060 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 816         | 779         | 758         | 185        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 82,3        | 80,9        | 81,9        | 19,8       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 8 679       | 8 715       | 8 751       | 9 582      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 8 001       | 8 034       | 7 870       | 8 618      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 109         | 90          | 253         | 224        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 31          | 31          | 41          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 163         | 162         | 133         | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 56          | 50          | 40          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 250         | 243         | 214         | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,58        | 2,98        | 1,18        | 0,91       |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,64       | 11,19       | 11,55       | 51,66      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

På grund av höga räntor har föreningen (tillfälligt) tagit en beräknad förlust hellre än att kraftigt chockhöja avgifterna. Styrelsen beräknar att resultatet är balans till 2025s utgång.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 61 536 184        | -                                            | 650 278                         | 62 186 462        |
| Upplåtelseavgifter    | 6 637 487         | -                                            | 644 722                         | 7 282 209         |
| Fond, yttre underhåll | 2 839 600         | -                                            | 1 001 971                       | 3 841 571         |
| Balanserat resultat   | -13 690 770       | -406 902                                     | -1 001 971                      | -15 099 643       |
| Årets resultat        | -406 902          | 406 902                                      | -260 394                        | -260 394          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>56 915 600</b> | <b>0</b>                                     | <b>1 034 606</b>                | <b>57 950 205</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -15 099 643        |
| Årets resultat      | -260 394           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-15 360 037</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 990 000          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -18 000            |
| Balanseras i ny räkning              | -17 332 037        |
|                                      | <b>-15 360 037</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 5 530 749         | 5 321 559         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 11 146            | 67 224            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>5 541 895</b>  | <b>5 388 783</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 685 632        | -2 911 600        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -282 058          | -211 379          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -365 544          | -337 989          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -902 095          | -902 532          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 235 329</b> | <b>-4 363 500</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 306 566</b>  | <b>1 025 283</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 176 351           | 24 116            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 743 311        | -1 456 301        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 566 960</b> | <b>-1 432 185</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-260 394</b>   | <b>-406 902</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-260 394</b>   | <b>-406 902</b>   |



Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12  | 95 994 490  | 96 837 394  |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 182 909     | 242 100     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 96 177 399  | 97 079 494  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 96 177 399  | 97 079 494  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 104 956     | 142 447     |
| Övriga fordringar                            | 14  | 68 300      | 68 097      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 164 478     | 140 604     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 337 734     | 351 148     |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 11 386 453  | 9 628 319   |
| Summa kassa och bank                         |     | 11 386 453  | 9 628 319   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 11 724 187  | 9 979 466   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 107 901 585 | 107 058 960 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |             |             |
| Bundet eget kapital                          |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 69 468 671  | 68 173 671  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 841 571   | 2 839 600   |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 73 310 242  | 71 013 271  |
| Fritt eget kapital                           |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -15 099 643 | -13 690 770 |
| Årets resultat                               |     | -260 394    | -406 902    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -15 360 037 | -14 097 672 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 57 950 205  | 56 915 600  |
| Långfristiga skulder                         |     |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 10 000 000  | 10 000 000  |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 94 947      | 94 947      |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 10 094 947  | 10 094 947  |
| Kortfristiga skulder                         |     |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 38 552 000  | 38 752 000  |
| Leverantörsskulder                           |     | 185 556     | 199 785     |
| Skatteskulder                                |     | 15 903      | 24 268      |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 260 640     | 98 199      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 842 334     | 974 162     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 39 856 433  | 40 048 414  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 107 901 585 | 107 058 960 |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 306 566</b>  | <b>1 025 283</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 902 095           | 902 532          |
|                                                                                 | <b>2 208 661</b>  | <b>1 927 815</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 176 351           | 24 116           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 805 662        | -1 316 526       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>579 350</b>    | <b>635 405</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 13 414            | -113 838         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 70 370            | -144 588         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>663 134</b>    | <b>376 979</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Bundet eget kapital                                                             | 1 295 000         | 0                |
| Amortering av lån                                                               | -200 000          | -200 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>1 095 000</b>  | <b>-200 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>1 758 134</b>  | <b>176 979</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>9 628 319</b>  | <b>9 451 339</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>11 386 453</b> | <b>9 628 319</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, vatten och värme.

### 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 1 630 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

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 4 427 169        | 4 223 904        |
| Hysesintäkter, bostäder | 297 939          | 343 249          |
| Hysesintäkter, lokaler  | 636 880          | 590 400          |
| Övriga intäkter         | 27 191           | 22 436           |
| Kabel-TV/Bredband       | 141 570          | 141 570          |
| <b>Summa</b>            | <b>5 530 749</b> | <b>5 321 559</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -1            | -2            |
| Elprisstöd              | 0             | 55 075        |
| Övriga intäkter         | 6 985         | 151           |
| Övriga intäkter, moms   | 0             | 12 000        |
| Övriga rörelseintäkter  | 4 163         | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>11 146</b> | <b>67 224</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                           | 2024           | 2023           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel         | 77 517         | 75 051         |
| Fastskötsel/städ tjänster | 6 238          | 106 221        |
| Besiktning och service    | 17 322         | 13 183         |
| Städning                  | 118 200        | 0              |
| Trädgårdsarbete           | 8 442          | 5 797          |
| Övrigt                    | 11 888         | 21 000         |
| Snöskottning              | 27 937         | 34 317         |
| <b>Summa</b>              | <b>267 545</b> | <b>255 568</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                  | 7 898          | 16 753         |
| Underhåll                     | 7 495          | 0              |
| Bostäder                      | 1 817          | 35 488         |
| Bostäder VVS                  | 37 503         | 2 765          |
| Tvättstuga                    | 24 754         | 36 590         |
| Källarutrymmen                | 0              | 9 034          |
| Soprum/miljöanläggning        | 0              | 8 794          |
| Dörrar och lås/porttele       | 48 138         | 49 439         |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 0              | 108 938        |
| VA                            | 100 558        | 47 793         |
| Värme                         | 4 059          | 620            |
| El                            | 5 400          | 11 216         |
| Hissar                        | 12 789         | 80 755         |
| Tak                           | 2 325          | 3 925          |
| Fasader                       | 0              | 71 250         |
| Fönster                       | 12 705         | 3 049          |
| Balkonger                     | 1 618          | 54 593         |
| Gård/markytor                 | 0              | 718            |
| Försäkringsärende/vattenskada | 14 343         | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>281 401</b> | <b>541 720</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024          | 2023          |
|--------------|---------------|---------------|
| Fönster      | 18 000        | 0             |
| Balkonger    | 0             | 24 000        |
| <b>Summa</b> | <b>18 000</b> | <b>24 000</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 187 803          | 185 198          |
| Uppvärmning  | 986 968          | 984 654          |
| Vatten       | 341 324          | 303 365          |
| Sophämtning  | 68 900           | 116 224          |
| <b>Summa</b> | <b>1 584 995</b> | <b>1 589 441</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 58 404         | 84 595         |
| Övrigt                     | 84 635         | 34 236         |
| Bredband                   | 201 537        | 196 586        |
| Arvode teknisk förvaltning | 1 875          | 1 875          |
| Fastighetsskatt            | 187 240        | 183 579        |
| <b>Summa</b>               | <b>533 691</b> | <b>500 871</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 2 610          | 11 352         |
| Övriga förvaltningskostnader | 46 024         | 29 259         |
| Juridiska kostnader          | 0              | 14 985         |
| Revisionsarvoden             | 20 438         | 19 363         |
| Ekonomisk förvaltning        | 119 324        | 116 032        |
| Konsultkostnader             | 93 662         | 20 388         |
| <b>Summa</b>                 | <b>282 058</b> | <b>211 379</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 286 500        | 262 503        |
| Övriga arvoden   | 0              | 10 178         |
| Sociala avgifter | 79 044         | 65 308         |
| <b>Summa</b>     | <b>365 544</b> | <b>337 989</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 743 311        | 1 455 656        |
| Övriga räntekostnader                               | 0                | 645              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 743 311</b> | <b>1 456 301</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <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                                      | -10 661 847        | -9 818 943         |
| Årets avskrivning                             | -842 904           | -842 904           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-11 504 751</b> | <b>-10 661 847</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>95 994 490</b>  | <b>96 837 394</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      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <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                              | -388 754        | -329 126        |
| Avskrivningar                         | -59 191         | -59 628         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-447 945</b> | <b>-388 754</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>182 909</b>  | <b>242 100</b>  |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 68 300        | 68 097        |
| <b>Summa</b>              | <b>68 300</b> | <b>68 097</b> |



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 30 332         | 20 865         |
| Fastighetsskötsel                                   | 4 636          | 0              |
| Försäkringspremier                                  | 60 907         | 52 867         |
| Bredband                                            | 33 393         | 33 226         |
| Förvaltning                                         | 35 210         | 33 646         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>164 478</b> | <b>140 604</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2025-01-28               | 3,66 %                  | 8 552 000           | 8 752 000           |
| Swedbank              | 2025-10-28               | 3,66 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| Swedbank              | 2025-01-28               | 3,66 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| Swedbank              | 2026-03-25               | 0,86 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| Swedbank              | 2025-03-28               | 3,30 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>48 552 000</b>   | <b>48 752 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 38 552 000          | 38 752 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 552 000 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

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 758            | 4 918          |
| El                                                  | 17 908         | 16 541         |
| Uppvärmning                                         | 132 303        | 144 283        |
| Utgiftsräntor                                       | 186 601        | 248 952        |
| Vatten                                              | 28 704         | 25 725         |
| Löner                                               | 0              | 59 063         |
| Sociala avgifter                                    | 0              | 18 558         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 476 060        | 456 122        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>842 334</b> | <b>974 162</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 60 150 000 | 60 150 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Inför 2025 höjs avgifterna med 4% och hyrorna med 4,5%.

## 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 AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2025 10:43

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 15.05.2025 09:16

**DOCUMENT ID:**

rkW8CNf7bxl

**ENVELOPE ID:**

SJ8C4M7Zgg-rkW8CNf7bxl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Assessorerna, 769617-6762 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

**SHA-512:**

90dc87fd7c882d8c8b9fc969073e45a69861f20a01e849  
6015e6d19cac91f4b71f93deb33b6ace4eb07d5a619b2d  
16da3eb5ea33802b4508c9cab5eff91128b9

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Joakim Axel Zetterqvist<br>joakimzetterqvist@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 15.05.2025 09:53<br>15.05.2025 09:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.170.141.2   |
| 2. Cecilia Rodell<br>cecilia.rodell@gmail.com             |  Signed<br>Authenticated   | 15.05.2025 11:01<br>15.05.2025 10:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.170.141.5   |
| 3. SAMAN ABDUL SATTAR<br>saman.sattar@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 15.05.2025 12:10<br>15.05.2025 12:06 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.170.141.35  |
| 4. Adisa Softic<br>pametnica@hotmail.com                  |  Signed<br>Authenticated   | 15.05.2025 21:41<br>15.05.2025 21:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.170.141.51  |
| 5. Erik Frank<br>erik_frank_500@hotmail.com               |  Signed<br>Authenticated   | 17.05.2025 08:45<br>17.05.2025 08:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.170.141.9   |
| 6. THOMAS JÖNSSON<br>thomas@jfs.se                        |  Signed<br>Authenticated | 17.05.2025 18:28<br>17.05.2025 18:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.39.46.193   |
| 7. ANDRÉA ÅKESSON<br>andrea.akesson@kpmg.se               |  Signed<br>Authenticated | 20.05.2025 10:43<br>20.05.2025 10:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.233.136.213 |

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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