
Årsredovisning

RBF HARTASSEN
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 794000-4356

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag den 25 november 2014 kl 19.00
Föreningslokalen, Hermelinvägen 202 A

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 1. Förslag till NYA STADGAR
 - 2. Motion om styrelsens skyldighet att följa stämmobeslut och stadgar
 - 3. Motion om fler P-platser
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Revisionsberättelse	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Förbrukningsstatistik	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HARTASSEN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Mats Haapala	Ordförande	Stämman	2015
Rose-Marie Forsgren	Vice ordförande	Stämman	2014
Lisbeth Johansson	(har flyttat)	Stämman	2014
Christine Johansson	Ledamot	Stämman	2015
Patrik Oja	Ledamot	Stämman	2015
Torbjörn Öhberg	(har flyttat)	Stämman	2014
Åke Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Håkan Lindmark	Stämman	2014
Jeanette Forsgren	Stämman	2014
Anders Johansson	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

KPMG AB		Stämman
Elisabeth Norgren	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Björn Söderström	Stämman
------------------	---------

Valberedning

Dan Ove Molin	sammankallande	Stämman
Rut Taavola		Stämman
Åke Lindberg		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hartassen 3 i Umeå kommun med därpå uppförda 16 st bostadshus med 234 lägenheter och två garagebyggnader med 73 bilplatser i varmgarage. Byggnaderna är uppförda 1974-76. Föreningen har också 148 bilplatser med eluttag under skärmtak. Inom området finns 2 kvartershus och ett f.d. daghem med 3 tvättstugor, undercentral för fjärrvärme, personalutrymmen, fritidslokaler och en övernattningsslägenhet. Fastighetens adress är Hermelinvägen 1-234.

Lägenhetsfördelning:					Därtill kommer:	
2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	7 rok	Garage	P-platser
4	90	122	17	1	73	148

Total tomtarea:	54 609 m ²
Total bostadsarea:	17 750 m ²
Varav hyresrätter:	175 m ²

Årets taxeringsvärde	167 758 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	167 758 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 501 tkr och planerat underhåll för 1 288 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 27 142 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 714 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr och 1 700 tkr enligt budget för nästa verksamhetsår.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2010-2012	Stam- och badrumsrenovering, total kostnad 17 milj.
Uppgradering IT-nät	2007	Totalkostnad 821 tkr, därav 626 tkr via medlemmar.
Fastighetsnät för IT	2000	Totalkostnad 1,45 milj.
Byte fasadpanel och ventilation	1999	Totalkostnad ca 13 milj. varav 6 milj via lån.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fasader	2014	
Uppfräschning av gårdar	2014	etappvis
Yttertak	2015	ny besiktning (senast besiktade 2012)

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder till största delen ska täckas av fonderade medel.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Föreningen källsorterar hushållssopor.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 november 2013. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat blev ett överskott med 958 tkr. Jämfört med budget (+454 tkr) har det varit lägre driftkostnader (+528), personal- och övriga kostnader (+70), högre intäkter (+50), högre reparationer (-201) och lägre räntekostnader (+53). Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Hartassens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	11 505	11 481	12 598	12 587	12 644
Resultat efter fondförändringar	958	699	794	75	- 203
Balansomslutning	51 846	50 542	50 630	64 959	64 251
Soliditet	31%	29%	25%	31%	28%
Likviditet	413%	460%	291%	304%	354%
Avgifts- och hyresbortfall	0,37%	0,04%	0,03%	0,07%	0,12%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	451	451	512	512	512
Värmetillägg, kr/m ²	126	126	126	126	119
Driftskostnad, kr/m ²	326	338	336	337	340
Ränta, kr/m ²	70	77	83	93	87
Underhållsfond, kr/m ²	769	712	608	1 086	954
Lån, kr/m ²	1 893	1 944	1 998	2 240	2 309

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm, Värmetillägg kr/kvm, Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då årsavgifterna sänktes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 451 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom en lägenhet som som upplåts med hyresrätt till Landstinget).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	453 889
Årets resultat före fondförändring	1 369 545
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 288 760
Summa överskott	1 412 195

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	400 000
Att balansera i ny räkning	1 012 195

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 783 508	8 780 108
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 32 476	- 3 600
Värmeavgifter, bostäder		2 209 635	2 209 635
Elavgifter, bostäder		465 306	465 724
Övriga förvaltningsintäkter	3	78 798	28 893
		<u>11 504 771</u>	<u>11 480 761</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 501 474	- 387 316
Planerat underhåll	5	-1 288 760	- 452 479
Fastighetsavgift/skatt		- 300 358	- 298 720
Driftkostnader	6	-5 788 948	-5 995 793
Övriga kostnader	7	- 40 361	- 43 218
Personalkostnader	8	- 117 621	- 139 918
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 091 034	-1 094 622
		<u>-9 128 556</u>	<u>-8 412 066</u>
Rörelseresultat		2 376 215	3 068 695
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		6 808	6 068
Ränteintäkter och liknande poster	10	229 325	237 708
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 242 803	-1 365 500
		<u>-1 006 670</u>	<u>-1 121 724</u>
Årets resultat		1 369 545	1 946 971
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 700 000	-1 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 288 760	452 479
Resultat efter fondförändring		958 305	699 450

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	38 001 359	38 990 909
Inventarier och installationer	13	96 844	198 328
		<u>38 098 203</u>	<u>39 189 237</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen	14	74 000	74 000
Summa anläggningstillgångar		38 172 203	39 263 237
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 936	8 439
Kundfordringar		—	2 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	142 913	123 106
		<u>147 849</u>	<u>134 384</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	12 500 000	10 500 000
Kassa och bank			
Bankmedel		12 234	9 213
Avräkning med Swedbank		1 013 620	635 170
		<u>1 025 854</u>	<u>644 382</u>
Summa omsättningstillgångar		13 673 703	11 278 766
SUMMA TILLGÅNGAR		51 845 906	50 542 003

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		661 874	661 874
Upplåtelseavgifter		190 974	190 974
Underhållsfond		13 650 962	12 639 722
		<u>14 503 810</u>	<u>13 492 570</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		453 889	354 440
Årets resultat		1 369 545	1 946 971
Avsättning till underhållsfond		-1 700 000	-1 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 288 760	452 479
		<u>1 412 195</u>	<u>1 053 889</u>
Summa eget kapital		15 916 005	14 546 459
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	32 616 068	33 541 269
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	985 700	961 000
Leverantörsskulder		678 510	238 498
Skatteskulder		25 655	5 967
Övriga kortfristiga skulder	19	159 702	242 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 464 266	1 005 957
		<u>3 313 833</u>	<u>2 454 275</u>
Summa skulder		35 929 901	35 995 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 845 906	50 542 003
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		42 304 000	42 304 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 15 433 111 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	70 år	2043
Markanläggningar (Carport)	Rak	10-40 år	2044
Installationer, fastighetsnät för IT	Rak	15 år	2015
Inventarier	Rak	5 år	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 925 298	7 925 298
Hyror, bostäder	97 953	97 953
Hyror, lokaler	4 247	4 247
Hyror, garage	296 760	296 760
Hyror, p-platser	448 000	448 900
Hyror, övriga	11 250	6 950
	8 783 508	8 780 108

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 10 868	–
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 21 608	- 3 600
	- 32 476	- 3 600

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	3 600	3 600
Övriga ersättningar	–	2 222
Fakturerade kostnader	7 602	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 438	- 437
Återvunna fordringar	3 547	10 300
Inkassointäkter	2 620	3 160
Övriga rörelseintäkter	–	10 049
Försäkringsersättningar	61 867	–
	78 798	28 893

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	3 841	5 552
Bostäder	48 357	52 861
Vattenskador	65 189	59 734
Tvättstugor	29 963	1 025
Gemensamma utrymmen	3 539	–
Vatten/Avlopp	19 224	19 485
Värme	6 264	–
Ventilation	32 275	–
Elinstallationer	6 852	33 237
Tele/TV/Porttelefon	60 561	43 362
Låssystem	985	5 409
Övriga installationer	–	9 697
Huskropp	16 276	23 885
Gårdar och grönanläggningar	193 501	82 161
Garage och parkeringsplatser	3 533	29 855
Övrigt	11 114	17 593
Vandalisering	–	3 460
	501 474	387 316

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	19 688	–
VA/Sanitet	56 563	14 063
Värme	56 174	–
Ventilation	–	71 663
Elinstallationer	–	55 554
Tele/TV/Porttelefon	–	64 368
Låssystem	–	21 870
Uppgradering fibernät (IT)	366 222	–
Huskroppar	44 189	24 925
Gårdar och grönanläggningar	736 289	183 501
Övrigt	9 635	16 535
	1 288 760	452 479

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	123 371	115 947
Förvaltningsarvode	1 031 076	1 002 008
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 800	- 17 000
Kabel-TV	232 409	226 548
IT-kostnader	183 000	183 000
Juridiska kostnader	4 738	4 375
Styrelsearvode	22 295	–
Arvode, yrkesrevisorer	19 658	20 246
Städ (yttre sopning)	32 431	23 743
Bevakningskostnader	17 269	21 735
Snö- och halkbekämpning	84 825	158 185
Förbrukningsmateriel	18 104	57 657
Vatten	479 107	463 376
El	942 027	1 019 173
Uppvärmning	2 327 132	2 440 652
Sophantering och återvinning	286 306	276 148
	5 788 948	5 995 793

Not 7 Övriga kostnader

Representation	4 216	3 145
Telefon och porto	1 980	1 980
Konstaterade förluster (avskriven fordran)	2 039	–
Medlems- och föreningsavgifter	19 656	19 656
Köpta tjänster	–	5 850
Bankkostnader	925	962
Övriga externa kostnader	11 545	11 625
	40 361	43 218

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	76 298	83 249
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 230	8 610
Övriga kostnadsersättningar	5 450	–
Arvode vicevärd	9 000	18 500
Föreningsvald revisor	990	990
Utbildning, förtroendevalda	–	1 250
Summa	93 968	112 599
Sociala kostnader	23 653	27 319
	117 621	139 918

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	885 150	885 150
Markanläggningar	104 400	104 400
Inventarier och installationer	4 640	8 228
Installationer	96 844	96 844
	<u>1 091 034</u>	<u>1 094 622</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	571	512
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	228 606	237 041
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	46	97
Övriga ränteintäkter	102	58
	<u>229 325</u>	<u>237 708</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 242 743	1 365 500
Övriga räntekostnader	60	–
	<u>1 242 803</u>	<u>1 365 500</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	45 810 400	45 810 400
Mark	9 200 000	9 200 000
Markanläggning	4 405 962	4 405 962
Summa anskaffningsvärden	<u>59 416 362</u>	<u>59 416 362</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 255 891	-18 370 741
Markanläggningar	-1 169 562	-1 065 162
	<u>-20 425 453</u>	<u>-19 435 903</u>
Årets avskrivning byggnader	- 885 150	- 885 150
Årets avskrivning markanläggningar	- 104 400	- 104 400
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-21 415 003</u>	<u>-20 425 453</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>38 001 359</u>	<u>38 990 909</u>
Varav		
Byggnader	25 669 359	26 554 509
Mark	9 200 000	9 200 000
Markanläggningar	3 132 000	3 236 400
Taxeringsvärden		
bostäder	166 200 000	166 200 000
lokaler	1 558 000	1 558 000
Totalt taxeringsvärde	<u>167 758 000</u>	<u>167 758 000</u>
varav byggnader	<u>123 129 000</u>	<u>123 129 000</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 13 Inventarier och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	161 672	161 672
Installationer	2 597 400	2 597 400
Summa anskaffningsvärden	2 759 072	2 759 072
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 157 032	- 148 804
Installationer	-2 403 712	-2 306 868
	-2 560 744	-2 455 672
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 4 640	- 8 228
Installationer	- 96 844	- 96 844
	- 101 484	- 105 072
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 662 228	-2 560 744
Restvärde enligt plan vid årets slut	96 844	198 328
Varav		
Inventarier	—	4 640
Installationer	96 844	193 688

Not 14 Andelar i Riksbyggen

148 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	74 000	74 000
--	--------	--------

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	31 836	8 770
Förutbetalda driftkostnader	45 750	4 517
Förutbetald renhållning	3 300	3 300
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 723	57 465
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	—	45 750
Övriga periodiserade kostnader	3 304	3 304
	142 913	123 106

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	12 500 000	10 500 000
-------------------------------------	------------	------------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	6 000 000	1,60	2014-07-02
90 dagar	6 500 000	1,55	2014-09-03

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	190 974	661 874	12 639 722	- 893 081	1 946 971
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			600 000	- 600 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 946 971	-1 946 971
Avsättning till underhållsfond			1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 288 760	1 288 760	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	—	—			
Årets resultat					1 369 545
Vid årets slut	190 974	661 874	13 650 962	42 649	1 369 545

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	33 601 768	34 502 269
Avgår nästa års amortering	- 985 700	- 961 000
Skuld vid årets slut	32 616 068	33 541 269

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,65%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,94%	2017-06-01	9 200 000		200 000	9 000 000
STADSHYPOTEK	2,35%	2015-04-30	3 357 272		137 648	3 219 624
SWEDBANK HYPOTEK	3,08%	2018-11-23	9 821 768		208 341	9 613 427
SWEDBANK HYPOTEK	3,33%	2015-04-24	5 383 632		179 456	5 204 176
SWEDBANK HYPOTEK	3,58%	2016-09-26	6 739 597		175 056	6 564 541
			34 502 269		900 501	33 601 768

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 985 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 985 700 kr årligen.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning lån	159 702	242 853
---------------	---------	---------

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	5 206	—
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	474 851	42 378
Upplupna elkostnader	57 386	57 287
Upplupna värmekostnader	87 577	78 918
Upplupna kostnader för renhållning	13 991	10 055
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 008	21 752
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	810 247	795 567
	1 464 266	1 005 957

Umeå 2014-10-28


Mats Haapala

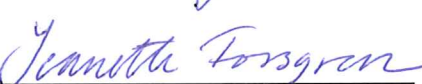

Patrik Oja


Håkan Lindmark


Åke Abrahamsson

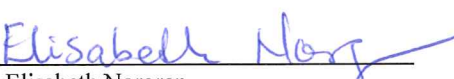

Rose-Marie Forsgren


Christine Johansson


Jeanette Forsgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-11-20


Lena Engblom Eriksson
Auktoriserad Revisor
NICKLAS HERMANSSON


Elisabeth Norgren
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Hartassen, org.nr 794000-4356

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per bokslutsdagen och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Umeå 2014-11-20

KPMG AB

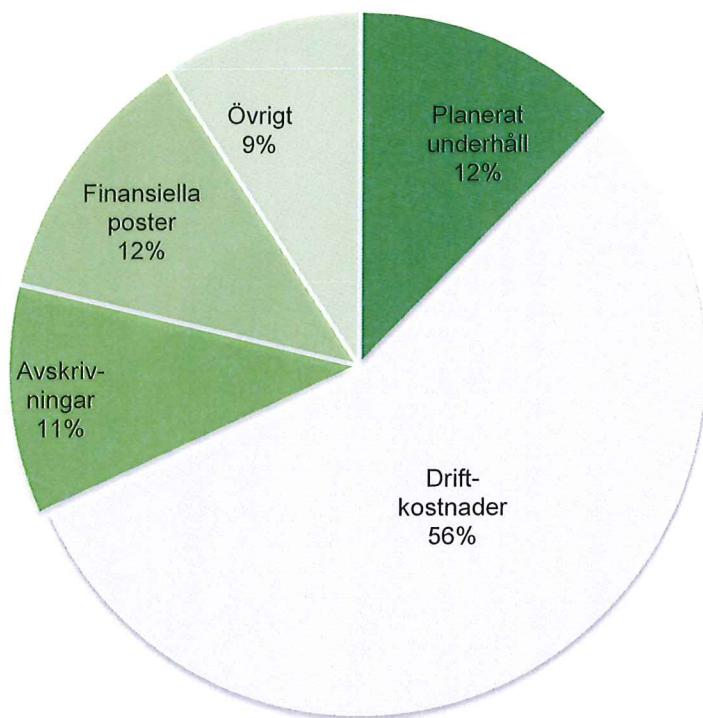


Lena Engblom Eriksson
Auktoriserad revisor
NICKLAS HERMANSSON



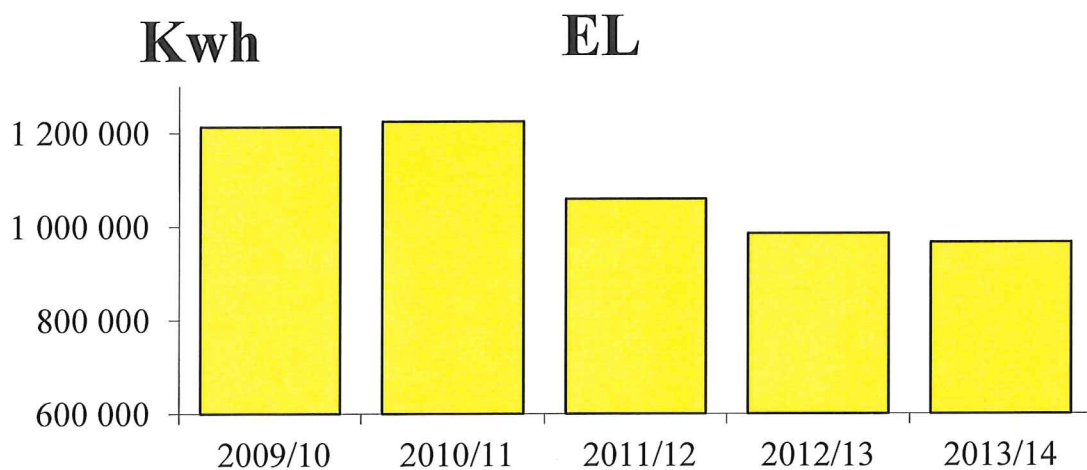
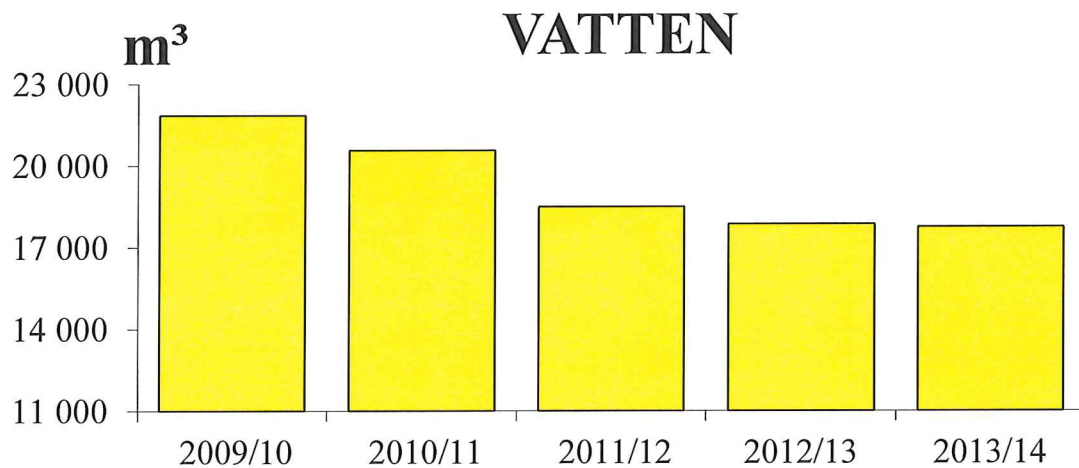
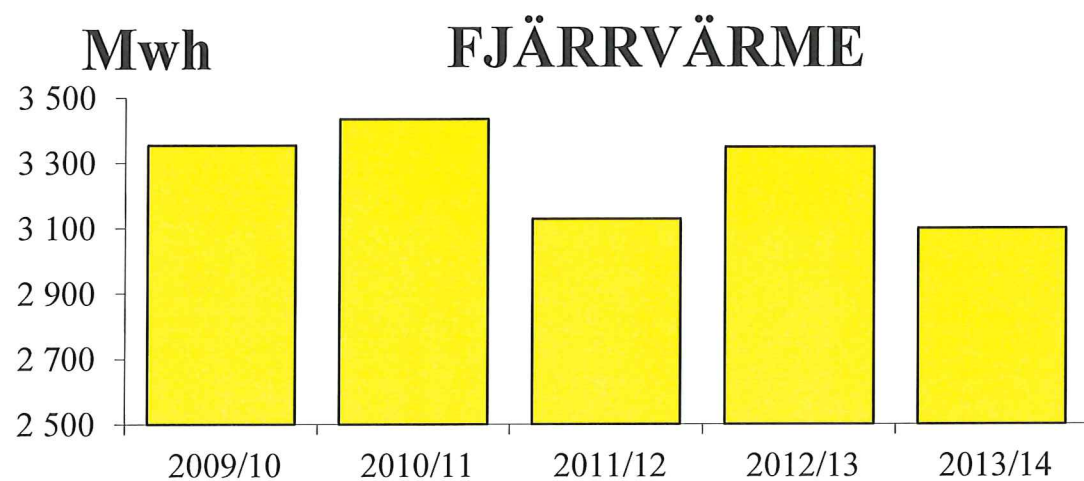
Elisabeth Norgren
Föreningens revisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	17750	17750
	Kr / kvm	Kr / kvm
Försäkringspremier	7	7
Förvaltningsarvode	58	56
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	10	10
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode	1	0
Arvode, yrkesrevisor	1	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ (yttre sopning)	2	1
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	5	9
Förbrukningsmateriel	1	3
Vatten	27	26
El	53	57
Uppvärmning	131	138
Sophantering och återvinning	16	16
Summa driftkostnader	326	338



Ovanstående diagram visar årsförbrukning av fjärrvärme, vatten och el de senaste 5 åren.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF HARTASSEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF HARTASSEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se