
Årsredovisning

RBF HARTASSEN
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 794000-4356

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



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Måndag den 23 november 2015 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
 - 1. Beslut om allmänna lokaler
 - 2. Uthyrning samlingslokalen
 - 3. Samlingslokal
 - 4. Jag hemställer om att årsmöte beslutar (om samlingslokal)
 - 5. Ekonomisk ersättning för styrelsen
 - 6. Vicevärd
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Revisionsberättelse	Bilaga



Brf Hartassen

Verksamhetsberättelse

Det har varit ett händelserikt och spännande år i styrelsearbetet för brf Hartassen. Vi har tagit fram en ny och modern hemsida för att enklare nå ut med information till medlemmarna. Information om vad som händer på området har också anslagits i tvättstugor och anslagstavlor samt delats ut i brevlådorna.

Gästrummet med tillhörande kök har renoverats och nya möbler har införskaffats.

Samlingslokalen har fräschats upp och möbler har bytts ut för att bättre passa lokalens behov.

Föreningens samtliga hus har målats om inklusive skärmtaken.

Yttertaken har renoverats genom nytt tätskikt med gummimatta samt nya brunnar och plåtar.

I maj hade vi en uppskattad städkväll som avrundades med grillning och kaffe.

Styrelsen har gått en utbildning, "Tänk nytt", i Riksbyggens regi. Det har varit en nyttig utbildning som bidragit med bra verktyg för ett effektivt styrelsearbete.

Styrelsen tackar för ett givande och händelserikt år

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HARTASSEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

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 övernattningslägenhet. Fastighetens adress är Hermelinvägen 1-234.

Lägenhetsfördelning:

Lägenhetsfördelning:

2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	7 rok
4	90	122	17	1

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
73	148

Total tomtarea:	54 609 m ²
Total bostadsarea:	17 750 m ²
Varav hyresrätter:	175 m ²
Total lokalarea:	1 223 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter den senaste stämman 2014-11-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Rose-Marie Forsgren	Ordförande	Stämman	2015
Håkan Lindmark	Vice ordförande	Stämman	2015
Maria Söderström	Sekreterare	Stämman	2016
Mats Haapala	Ledamot	Stämman	2015
Jeanette Forsgren	Ledamot	Stämman	2016
Krister Westberg (avsagt sig)	Ledamot	Stämman	2015
David Westerlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Dan Ove Molin	Stämman	2016
Ethel Ström	Stämman	2016
Ingela Harr	Stämman	2016
Ingrid Lindgren	Stämman	2016
Sebastian Sandberg (avsagt sig)	Stämman	2015
Anders Johansson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Elisabeth Norgren	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Anders Rålin	Stämman
--------------	---------

Valberedning

Stina Sandström (sammankallande)	Stämman
Gundi Karlsson	Stämman
Åke Lindberg	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter beslut vid ordinarie föreningsstämma 2014-11-25 samt extra föreningsstämma 2015-05-07 har föreningen antagit nya stadgar. Stadgeändringen är registrerad av Bolagsverket 2015-06-25 och gäller från och med detta datum.

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 oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 451 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 833 tkr och planerat underhåll för 6 298 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under våren 2015. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr och det är rekommenderat samt budgeterat med en avsättning på 1 811 tkr för 2016.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte och badrumsrenovering	2010-2012
Uppgradering IT-nät	2007
Fastighetsnät för IT	2000
Byte fasadpanel och ventilation	1999
Uppgradering fibernät (IT)	2014
Uppfräschning av gårdar	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	50
Installationer	61
Yttertak	3 712
Målning fasader	2 447
Markytor	22
Övriga utgifter	6

Planerat underhåll	År
Målning fasader	Pågår
Yttertak	Pågår
Byte av armaturer entreér	Pågår

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. de underhållsåtgärder föreningen har genomfört under året. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatt lån till lägre ränta samt amorterat bort ett lån vid villkorsändringen i april. Årets resultat efter fondförändringar, se not 14.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 090 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 128 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har återställt den tidigare uthyrda hyresrätten till två lägenheter. De upplåts senare till bostadsrätter enligt stämmobeslut 2015-05-07, vilket ändrar andelstalen för samtliga lägenheter. Övriga lägenheter får dock inte någon ändrad avgift med anledning av detta. Föreningen har anlitat mäklare för försäljning.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 285 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 285 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom en lägenhet som upplåts med hyresrätt till Landstinget - den återställs och upplåts med bostadsrätt under nästa verksamhetsår).

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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 753	8 751	8 777	9 859	9 858
Resultat efter finansiella poster	- 4 218	1 370	1 947	- 7 682	2 413
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	90	90	90	126	148
Balansomslutning	45 079	51 846	50 542	50 630	63 999
Soliditet	26%	31%	29%	25%	32%
Likviditet	166%	413%	460%	291%	304%
Avgifts- och hyresbortfall	0,30%	0,37%	0,04%	0,03%	0,07%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	451	451	451	512	512
Värmetillägg, kr/m ²	126	126	126	126	126
Driftkostnader, kr/m ²	633	349	312	858	318
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	301	281	288	285	294
Ränta, kr/m ²	61	66	72	78	87
Underhållsfond, kr/m ²	498	719	666	569	1 016
Lån, kr/m ²	1 559	1 771	1 818	1 869	2 095

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 012 195
Årets resultat före fondförändring	-4 218 201
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 297 678
Summa överskott	1 391 672

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 391 672
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 753 132	8 751 032
Övriga rörelseintäkter	2	2 676 385	2 753 739
Summa rörelseintäkter, m.m.		11 429 517	11 504 771
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-12 002 652	-6 618 773
Övriga externa kostnader	4	-1 361 552	-1 301 128
Personalkostnader	5	- 148 010	- 117 621
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 090 371	-1 091 034
Summa rörelsekostnader		-14 602 585	-9 128 556
Rörelseresultat		-3 173 068	2 376 215
Finansiella poster			
Utdelning andelar i Riksbyggen		10 718	6 808
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	109 893	229 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 165 744	-1 242 803
Summa finansiella poster		-1 045 133	-1 006 670
Resultat efter finansiella poster		-4 218 201	1 369 545
Årets resultat	14	-4 218 201	1 369 545

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	37 011 809	38 001 359
Inventarier och installationer	10	15 908	96 844
Summa materiella anläggningstillgångar		37 027 717	38 098 203
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen		116 500	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		116 500	74 000
Summa anläggningstillgångar		37 144 217	38 172 203
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3	4 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	119 418	142 913
Summa kortfristiga fordringar		119 421	147 849
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	6 750 000	12 500 000
Summa kortfristiga placeringar		6 750 000	12 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 065 648	1 025 854
Summa kassa och bank		1 065 648	1 025 854
Summa omsättningstillgångar		7 935 069	13 673 703
SUMMA TILLGÅNGAR		45 079 286	51 845 906

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		852 848	852 848
Fond för yttre underhåll		9 453 284	13 650 962
Summa bundet eget kapital		10 306 132	14 503 810
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 609 873	42 649
Årets resultat		-4 218 201	1 369 545
Summa fritt eget kapital		1 391 672	1 412 195
Summa eget kapital		11 697 804	15 916 005
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	28 598 562	32 616 068
Summa långfristiga skulder		28 598 562	32 616 068
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	980 394	985 700
Leverantörsskulder		304 676	678 510
Skatteskulder		20 294	25 655
Övriga skulder	16	64 607	159 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 412 949	1 464 266
Summa kortfristiga skulder		4 782 920	3 313 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 079 286	51 845 906
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		42 304 000	42 304 000
Summa ställda säkerheter		42 304 000	42 304 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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 11kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	70 år	2043
Markanläggningar (Carport)	Linjär	10-40 år	2044
Installationer, fastighetsnät för IT	Linjär	15 år	2015
Inventarier	Linjär	5 år	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	7 925 298	7 925 298
Hyrer, bostäder	97 953	97 953
Hyrer, lokaler	4 247	4 247
Hyrer, garage	296 760	296 760
Hyrer, p-platser	444 000	448 000
Hyrer, övriga	11 500	11 250
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 513	- 10 868
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 26 113	- 21 608
	8 753 132	8 751 032

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	2 209 635	2 209 635
Elavgifter	465 383	465 306
IT-avgifter	—	3 600
Fakturerade kostnader	—	7 602
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 433	- 438
Återvunna fordringar	—	3 547
Inkassointäkter	1 800	2 620
Försäkringsersättningar	—	61 867
	2 676 385	2 753 739

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	833 272	501 474
Underhåll	6 297 678	1 288 760
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	306 442	300 358
Försäkringspremier	130 493	123 371
Kabel- och digital-TV	236 301	232 409
Återbäring från Riksbyggen	- 18 300	- 14 800
Städning gemensamma utrymmen	3 750	32 431
Bevakningskostnader	18 264	17 269
Snö- och halkbekämpning	222 733	84 825
Förbrukningsmateriel (inventarier lokaler)	42 536	18 104
Frakter och transporter	1 043	—
Vatten	498 163	479 107
El	855 211	942 027
Uppvärmning	2 279 482	2 327 132
Sophantering och återvinning	295 584	286 306
	12 002 652	6 618 773

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	2 800	–
Förvaltningsarvode	1 073 936	1 031 076
Resekostnader	195	–
IT-kostnader	183 267	183 000
Juridiska kostnader	3 150	4 738
Styrelsearvode	8 950	22 295
Arvode, yrkesrevisorer	20 051	19 658
Övriga förvaltningskostnader	1 875	–
Representation	6 033	4 216
Kontorsmateriel	363	–
Telefon och porto	2 433	1 980
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	2 039
Medlems- och föreningsavgifter	19 656	19 656
Köpta tjänster	13 712	–
Konsultarvoden	4 000	–
Bankkostnader	495	925
Övriga externa kostnader	20 636	11 545
	<u>1 361 552</u>	<u>1 301 128</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	7 750	9 000
Sammanträdesarvoden	58 856	67 298
Arvode till valberedningen	2 970	2 230
Övriga ersättningar	33 100	–
Arvode vicevärd	1 500	9 000
Övriga kostnadsersättningar	1 300	5 450
Föreningsvald revisor	990	990
Utbildning, förtroendevalda	21 316	–
Summa	<u>127 782</u>	<u>93 968</u>
Sociala kostnader	20 228	23 653
	<u>148 010</u>	<u>117 621</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	885 150	885 150
Markanläggningar	104 400	104 400
Inventarier och verktyg	3 977	4 640
Installationer	96 844	96 844
	<u>1 090 371</u>	<u>1 091 034</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	271	571
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	109 269	228 606
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	351	46
Övriga ränteintäkter	2	102
	<u>109 893</u>	<u>229 325</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 165 744	1 242 743
Övriga räntekostnader	–	60
	<u>1 165 744</u>	<u>1 242 803</u>

2015-06-30 2014-06-30

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	45 810 400	45 810 400
Mark	9 200 000	9 200 000
Markanläggningar	4 405 962	4 405 962
Summa anskaffningsvärden	59 416 362	59 416 362
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 141 041	-19 255 891
Markanläggningar	-1 273 962	-1 169 562
	-21 415 003	-20 425 453
Årets avskrivning byggnader	- 885 150	- 885 150
Årets avskrivning markanläggningar	- 104 400	- 104 400
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 404 553	-21 415 003
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 011 809	38 001 359
Varav		
Byggnader	24 784 209	25 669 359
Mark	9 200 000	9 200 000
Markanläggningar	3 027 600	3 132 000
Taxeringsvärden		
bostäder	166 200 000	166 200 000
lokaler	1 558 000	1 558 000
Totalt taxeringsvärde	167 758 000	167 758 000
varav byggnader	123 129 000	123 129 000

Not 10 Inventarier och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	161 672	161 672
Installationer	2 597 400	2 597 400
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	19 885	—
Summa anskaffningsvärden	2 778 957	2 759 072
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 161 672	- 157 032
Installationer	-2 500 556	-2 403 712
	-2 662 228	-2 560 744
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 3 977	- 4 640
Installationer	- 96 844	- 96 844
	- 100 821	- 101 484
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 763 049	-2 662 228
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 908	96 844
Varav		
Inventarier och verktyg	15 908	—
Installationer	—	96 844

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 928	31 836
Förutbetalda driftkostnader	—	45 750
Förutbetald renhållning	4 519	3 300
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 428	58 723
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	46 059	—
Övriga periodiserade kostnader	3 484	3 304
	<u>119 418</u>	<u>142 913</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				6 750 000	12 500 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	250 000	0,20	2015-07-18		
30 dagar	500 000	0,20	2015-07-18		
90 dagar	4 000 000	0,50	2015-07-02		
90 dagar	2 000 000	0,50	2015-09-03		
				<u>6 750 000</u>	<u>12 500 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	5	—
Bankmedel	11 191	12 234
Förvaltningskonto i Swedbank	<u>1 054 452</u>	<u>1 013 620</u>
	<u>1 065 648</u>	<u>1 025 854</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	190 974	661 874	13 650 962	42 649	1 369 545
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			400 000	- 400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 369 545	-1 369 545
Reservering underhållsfond			1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 297 678	6 297 678	
Årets resultat					-4 218 201
Vid årets slut	190 974	661 874	9 453 284	5 609 873	-4 218 201

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -4 218 201 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 379 477 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2015-06-30 2014-06-30

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	29 578 956	33 601 768
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 980 394	- 985 700
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	28 598 562	32 616 068

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	4,94%	2017-06-01	9 000 000		200 000	8 800 000
STADSHYPOTEK	2,35%	2015-04-30	3 219 624		3 219 624	
NORDEA HYPOTEK AB	0,85%	2020-04-24	5 204 176		134 592	5 069 584
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,08%	2018-11-23	9 613 427		293 540	9 319 887
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,58%	2016-09-26	6 564 541		175 056	6 389 485
			33 601 768		4 022 812	29 578 956

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 980 394 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 921 576 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 24 676 986 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	7 240	—
Avräkning lån	57 367	159 702
	64 607	159 702

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	—	5 206
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 393 958	474 851
Upplupna elkostnader	28 367	57 386
Upplupna värmekostnader	78 388	87 577
Upplupna kostnader för renhållning	—	13 991
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	15 008
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	912 236	810 247
	3 412 949	1 464 266

Umeå 2015-10-07

Rose Marie Forsgren
Rose-Marie Forsgren

Håkan Lindmark
Håkan Lindmark

Maria Söderström
Maria Söderström

Mats Haapala
Mats Haapala

Jeanette Forsgren
Jeanette Forsgren

David Westerlund
David Westerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

2015-11-04

Nicklas Hermansson
Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor KPMG AB

Elisabeth Norgren
Elisabeth Norgren
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Hartassen org. nr 794000-4356

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Hartassen för år ~~2015~~ 2014-07-01 - 2015-06-30

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 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 RBF Hartassens finansiella ställning per den 30 juni 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Hartassen för år ~~2015~~ 2014-07-01 - 2015-06-30.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns 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 Bostadsrättslagen.

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 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 2015-11-04

KPMG AB


Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor


Elisabeth Norgren
Föreningens revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 bostads-
rättsföreningar 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