

Årsredovisning

RBF HARTASSEN
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 794000-4356

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





Brf Hartassen

Verksamhetsberättelse

Under året har flertalet aktiviteter i föreningen startat och en del har också hunnit slutföras; Yttertaken har renoverats genom nytt tätskikt med gummimatta samt nya brunnar och plåtar. Dåliga takrännor och stuprör byts. Väggarna i soprummen har målats om och golven ska målas med anpassad färg för att minimera halkrisken. Soptunnorna är rengjorda och det kommer nu att ske två gånger per år. Nya energisnåla lampor har monterats via entréerna. Upphandling har gjorts och i år startar projektet att byta fönster. Styrelsen har ombesörjt städning av de allmänna förråden. Information om vad som händer på området har också anslagits i tvättstugor, anslagstavlor på hemsidan samt delats ut i brevlådorna.

En engagerad festkommitté har under året inbjudit boenden till två trevliga fester, - en sommarfest och en surströmmingsfest.

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

Styrelsen tackar för ett givande och händelserikt år

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HARTASSEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

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 garagebyggnader med 73 bilplatser i varmgarage. Byggnaderna är uppförda 1974-76. Föreningen har också 148 bilplatser med eluttag under skärmtak. Inom området finns 2 kvarterhus och ett före detta daghem med 3 tvättstugor, undercentral för fjärrvärme, personalutrymme, fritidslokaler och en övernattningslägenhet. Fastighetens adress är Hermelinvägen 1-234.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	90	123	18

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
73	148

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

Årets taxeringsvärde	215 742 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	167 758 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad 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 2015-11-23 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	2016
Dan-Ove Molin	Vice ordförande	Stämman	2017
Maria Söderström	Sekreterare	Stämman	2016
Mikael Lindholm	Ledamot	Stämman	2017
Ingrid Lindgren	Ledamot	Stämman	2017
Jeanette Forsgren	Ledamot	Stämman	2016
David Westerlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Ethel Ström	Stämman	2016
Ingela Harr	Stämman	2016
Joakim Strömdahl	Stämman	2017
Karl-Fredrik Wiklund	Stämman	2017
Per Holmberg	Stämman	
Camilla Holmgren	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Elisabeth Norgren	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Anna Holgersson	Stämman
-----------------	---------

Valberedning

Stina Sandström (sammankallande)	Stämman
Gundi Karlsson	Stämman
Åke Lindberg	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter beslut vid extra föreningsstämma 2016-03-03 har föreningen beslutat att framtida fönsterbyte ska genomföras.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 juli 2012 då årsavgiften sänktes med 12 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Avvaktar anbudsgörande gällande fönsterbyte.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 456 kr/m²/år.

Under verksamhetsåret har föreningen omvandlat en hyreslägenhet till två bostadsrätter. Dessa har sålts under året, vilket har ökat antalet lägenheter från 234 till 235 stycken.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 571 tkr och planerat underhåll för 6 423 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under våren 2016. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 739 tkr vilket är den rekommenderade avsättningen enligt 30-åriga underhållsplanen. ✓

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
Yttertak	2016
Målning fasader	2016

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Utgifter för materialinköp	-
Bostäder	-
Lokaler	33
Gemensamma utrymmen	-
Installationer	468
Huskropp utvändigt	5 918
Markytor	5
Garage och p-platser	-
Övriga utgifter	-
Övriga utgifter	-

Planerat underhåll	År
Fönsterbyte	2016/2017
Plantering	2016

Årets resultat är något bättre än föregående men är fortfarande belastat av underhållsåtgärder föreningen har genomfört under de två senaste åren.

Räntekostnader har minskat p.g.a omsatt lån till lägre ränta under slutet av föregående bokslutsår.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 166% till 209%.

I resultatet ingår avskrivningar med 994 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 536 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

Den största reparationskostnaden under bokslutsåret har varit en vattenskada som uppgick till 217 tkr.

På en extra stämma 2016-03-03 har föreningen beslutat att byta ut samtliga fönster som är planerat att starta under år 2017. Årsavgiften är oförändrad i väntan på olika anbudskostnader för byte av fönster.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 285 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 288 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. (Förutom en lägenhet som har under årets ingång varit en hyrerätt och hyrts ut till landstinget men har innan bokslutsdatum återställts till en bostadsrätt)

Elhandelsavtalet AktivEl 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)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	8 725	8 753	8 751	8 777	9 859
Resultat efter finansiella poster	- 3 529	- 4 218	1 370	1 947	- 7 682
Årets resultat	- 3 529	- 4 218	1 370	1 947	- 7 682
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	90	90	90	126
Balansomslutning	42 200	45 079	51 846	50 542	50 630
Soliditet	27%	26%	31%	29%	25%
Likviditet	209%	166%	413%	460%	291%
Avgifts- och hyresbortfall	0,34%	0,30%	0,37%	0,04%	0,03%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	456	451	451	451	512
Värmetillägg, kr/m ²	125	126	126	126	126
Driftkostnader, kr/m ²	619	633	349	312	858
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	280	301	281	288	285
Ränta, kr/m ²	52	61	66	72	78
Underhållsfond, kr/m ²	304	498	719	666	569
Lån, kr/m ²	1 514	1 559	1 771	1 818	1 869

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 + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 391 672
Årets resultat före fondförändring	-3 529 381
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 739 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 423 386
Summa överskott	1 546 677

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 546 677

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 725 316	8 753 132
Övriga rörelseintäkter	2	2 993 884	2 676 385
Summa rörelseintäkter, m.m.		11 719 200	11 429 517
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-11 744 905	-12 002 652
Övriga externa kostnader	4	-1 419 057	-1 361 552
Personalkostnader	5	- 153 240	- 148 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 993 527	-1 090 371
Summa rörelsekostnader		-14 310 729	-14 602 585
Rörelseresultat		-2 591 529	-3 173 068
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i intresseförening	7	32 154	10 718
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 735	109 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 977 740	-1 165 744
Summa finansiella poster		- 937 852	-1 045 133
Resultat efter finansiella poster		-3 529 381	-4 218 201
Årets resultat	15	-3 529 381	-4 218 201

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	36 022 259	37 011 809
Inventarier, verktyg och installationer	11	11 931	15 908
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	12	18 750	—
Summa materiella anläggningstillgångar		36 052 940	37 027 717
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag		349 500	116 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		349 500	116 500
Summa anläggningstillgångar		36 402 440	37 144 217
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	177 600	119 418
Summa kortfristiga fordringar		177 600	119 421
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		—	6 750 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	5 619 581	1 065 648
Summa kassa och bank		5 619 581	1 065 648
Summa omsättningstillgångar		5 797 181	7 935 069
SUMMA TILLGÅNGAR		42 199 621	45 079 286

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 227 848	852 848
Fond för yttre underhåll		5 768 898	9 453 284
Summa bundet eget kapital		<u>9 996 746</u>	<u>10 306 132</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 076 058	5 609 873
Årets resultat		-3 529 381	-4 218 201
Summa fritt eget kapital		<u>1 546 677</u>	<u>1 391 672</u>
Summa eget kapital		<u>11 543 423</u>	<u>11 697 804</u>

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	27 882 852	28 598 562
Summa långfristiga skulder		<u>27 882 852</u>	<u>28 598 562</u>

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		848 052	980 394
Leverantörsskulder		305 535	304 676
Skatteskulder		24 585	20 294
Övriga skulder	16	55 990	64 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 539 183	3 412 949
Summa kortfristiga skulder		<u>2 773 345</u>	<u>4 782 920</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>42 199 621</u>	<u>45 079 286</u>
---------------------------------------	--	--------------------------	--------------------------

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	<u>42 304 000</u>	<u>42 304 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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 11 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- 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
Installationer, fastighetsnät för IT	Linjär	10-15 år	2015
Installationer, Markanläggningar	Linjär	10-40 år	2044
Inventarier	Linjär	5 år	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 000 981	7 925 298
Hyrer, bostäder	—	97 953
Hyrer, lokaler	4 247	4 247
Hyrer, garage	297 090	296 760
Hyrer, p-platser	444 000	444 000
Hyrer, övriga	8 500	11 500
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 22 184	—
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 660	- 513
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 658	- 26 113
	<u>8 725 316</u>	<u>8 753 132</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	2 203 278	2 209 635
Elavgifter	464 310	465 383
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 444	- 433
Inkassointäkter	1 440	1 800
Övriga rörelseintäkter	300	—
Försäkringsersättningar	325 000	—
	<u>2 993 884</u>	<u>2 676 385</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	571 074	833 272
Underhåll	6 423 386	6 297 678
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	314 132	306 442
Försäkringspremier	67 345	130 493
Kabel- och digital-TV	240 426	236 301
Återbäring från Riksbyggen	- 18 900	- 18 300
Städning gemensamma utrymmen	—	3 750
Bevakningskostnader	31 291	18 264
Snö- och halkbekämpning	95 064	222 733
Förbrukningsmateriel	7 578	42 536
Frakter och transporter	—	1 043
Vatten	569 980	498 163
El	910 080	855 211
Uppvärmning	2 242 985	2 279 482
Sophantering och återvinning	290 464	295 584
	<u>11 744 905</u>	<u>12 002 652</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	1 930	2 800
Arvode för ekonomisk förvaltning	16 825	—
Förvaltningsarvode	1 104 608	1 073 936
Resekostnader	—	195
IT-kostnader	183 831	183 267
Juridiska kostnader	1 800	3 150
Styrelsearvode	14 658	8 950
Arvode, yrkesrevisorer	20 451	20 051
Möteskostnader	5 299	—
Övriga förvaltningskostnader	—	1 875
Representation	7 142	6 033
Kontorsmateriel	5 428	363
Telefon och porto	2 605	2 433
Medlems- och föreningsavgifter	19 656	19 656
Köpta tjänster	—	13 712
Konsultarvoden	5 200	4 000
Bankkostnader	1 370	495
Övriga externa kostnader	28 254	20 636
	<u>1 419 057</u>	<u>1 361 552</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	9 500	7 750
Sammanträdesarvoden	78 228	58 856
Arvode till valberedningen	2 970	2 970
Övriga ersättningar	29 900	16 400
Arvode vicevärd		18 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	151	—
Övriga kostnadsersättningar	—	1 300
Föreningsvald revisor	990	990
Utbildning, förtroendevalda	6 892	21 316
Summa	<u>128 631</u>	<u>127 782</u>
Sociala kostnader	24 609	20 228
	<u>153 240</u>	<u>148 010</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	885 150	885 150
Markanläggningar	104 400	104 400
Inventarier och verktyg	3 977	3 977
Installationer	—	96 844
	<u>993 527</u>	<u>1 090 371</u>

Not 7 Utdelning på andelar i intresseförening

Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	32 154	10 718
	<u>32 154</u>	<u>10 718</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	271
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 369	109 269
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	340	351
Övriga ränteintäkter	26	2
	<u>7 735</u>	<u>109 893</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	975 973	1 165 744
Övriga räntekostnader	1 417	—
Övriga finansiella kostnader	350	—
	<u>977 740</u>	<u>1 165 744</u>

Not 10 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>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-21 026 191	-20 141 041
Markanläggningar	-1 378 362	-1 273 962
	<u>-22 404 553</u>	<u>-21 415 003</u>

Årets avskrivning byggnader	- 885 150	- 885 150
Årets avskrivning markanläggningar	- 104 400	- 104 400
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-23 394 103</u>	<u>-22 404 553</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>36 022 259</u>	<u>37 011 809</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	23 899 059	24 784 209
Mark	9 200 000	9 200 000
Markanläggningar	2 923 200	3 027 600

Taxeringsvärden

bostäder	214 000 000	166 200 000
lokaler	1 742 000	1 558 000
Totalt taxeringsvärde	<u>215 742 000</u>	<u>167 758 000</u>
varav byggnader	145 129 000	123 129 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

181 557

161 672

Installationer på egen fastighet

2 597 400

2 597 400

2 778 957

2 759 072

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg

—

19 885

—

19 885

Summa anskaffningsvärden

2 778 957

2 778 957

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 165 649

- 161 672

Installationer

-2 597 400

-2 500 556

-2 763 049

-2 662 228

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 3 977

- 3 977

Installationer

—

- 96 844

- 3 977

- 100 821

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 767 026

-2 763 049

Restvärde enligt plan vid årets slut

11 931

15 908

Varav

Inventarier och verktyg

11 931

15 908

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Fönsterbyte uppstartskostnad

18 750

—

18 750

—

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

—

5 928

Förutbetalda försäkringspremier

67 345

—

Förutbetalda renhållning

—

4 519

Förutbetalda kabel-tv-avgift

60 785

59 428

Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning

45 750

46 059

Övriga periodiserade kostnader

3 720

3 484

177 600

119 418

Not 14 Kassa och bank

Handkassa

—

5

Bankmedel

4 579

11 191

Bankmedel

3 000 000

—

Förvaltningskonto i Swedbank

2 615 002

1 054 452

5 619 581

1 065 648

2016-06-30 2015-06-30

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		190 974	661 874	9 453 284	5 609 873	-4 218 201
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 218 201	4 218 201
Reservering underhållsfond				2 739 000	-2 739 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 423 386	6 423 386	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		3 368 688	6 312			
Årets resultat						-3 529 381
Vid årets slut	—	3 559 662	668 186	5 768 898	5 076 058	-3 529 381

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -3 529 381 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 155 005 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.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	28 730 904	29 578 956
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 848 052	- 980 394
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	27 882 852	28 598 562

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,51%	2020-04-24	5 069 584		179 456	4 890 128
SBAB BANK AB	4,94%	2017-06-01	8 800 000		200 000	8 600 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,08%	2018-11-23	9 319 887		293 540	9 026 347
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,58%	2016-09-26	6 389 485		175 056	6 214 429
			29 578 956		848 052	28 730 904

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 848 052 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 392 208 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 24 490 644 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	- 3 417	7 240
Avräkning lån	59 407	57 367
	55 990	64 607

2016-06-30

2015-06-30

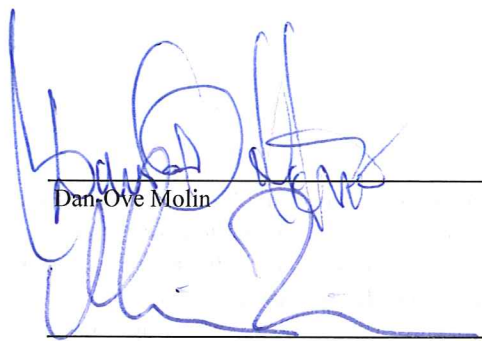
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	477 027	2 393 958
Upplupna elkostnader	29 169	28 367
Upplupna värmekostnader	82 197	78 388
Upplupna kostnader för renhållning	516	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 901	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	926 373	912 236
	<u>1 539 183</u>	<u>3 412 949</u>

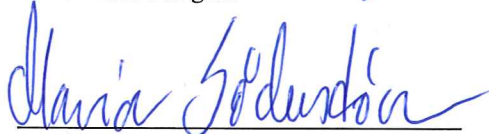
Umeå 2016-



Rose-Marie Forsgren

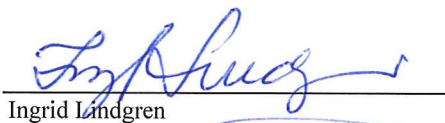


Dan-Ove Molin



Maria Söderström

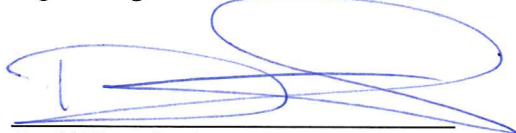
Mikael Lindholm



Ingrid Lindgren

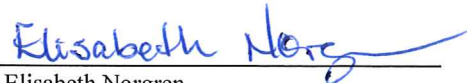


Jeanette Forsgren



David Westerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-31


Niklas Hermansson
Auktoriserad revisor KPMG AB

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 2015-07-01 – 2016-06-30.

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 Hartassen:s finansiella ställning per den 30 juni 2016 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 2015-07-01 – 2016-06-30.

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.

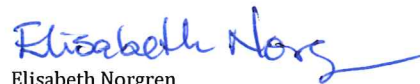
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Umeå den 2016-10-31


Niklas Hermansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Elisabeth Norgren
Föreningsrevisor

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 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.

värdeinsknining 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 skuldtyngd 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.

Värdeinsknining 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