

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Hartassen
Org nr: 794000-4356



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 8 november 2018 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 anmälts i kallelsen.
 - 1. Individuell mätning av hushållens elförbrukning
 - 2. Lås balkongdörr
 - 3. Demokrati och delaktighet
 - 4. Tidigare beslut
 - 5. Garagehyra
 - 6. Snöröjning och sandning
 - 7. Solceller
 - 8. Soprum
 - 9. Toalett tvättstuga Hv 200 A
 - 10. Trösklar balkong- och altandörrar
- t) Stämmans avslutande

Styrelsens ord

Styrelsen har ordet

Under året har flertalet aktiviteter i föreningen startat och en del har också hunnit slutföras;

Arbetet med markanläggning av en gård till är färdigställd i sommar. Vi har bytt till energisnål ytterbelysning på alla gårdar. Den nya belysningen sprider ljuset bättre vilket blir en fin inramning av våra gårdar och bidrar till en ökad trygghet.

Internet är uppgraderat från 100 Mbit/s till 1 Gbit/s och i samband med det arbetet byttes alla fiberkonvertrar ut för att stödja den högre hastigheten.

I maj hade vi en uppskattad städkväll som avrundades med att styrelsen ordnade med grillning och kaffe. För alla boenden har också anordnats soppmiddag samt fika i Parken med boule och andra trädgårdsspel.

Styrelsen tackar för ett intressant och händelserikt år!

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hartassen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-10-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-25.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat har ett underskott p.g.a. kostnader för fönsterbyte. Fjärrvärmen har högre kostnad än budgeterat i övrigt inga stora avvikelser.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år p.g.a. en mycket kall vinter. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatt lån till lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 087 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 871 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hartassen 3 i Umeå Kommun med därpå uppförda 16 st bostadshus med 235 lägenheter och garagebyggnader med 78 bilplatser i varmgarage. Byggnaderna är uppförda 1974-76. Föreningen har också 152 bilplatser med eluttag under skärmtak. Inom området finns 2 kvarterhus, en fristående bostadsrätt, 3 tvättstugor, undercentral för fjärrvärme, personalutrymme, fritidslokaler och en övernattningsslägenhet. Fastighetens adress är Hermelinvägen 1-234.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	90	123	18	235

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	78	152

Total tomtarea	54 609 m ²
Total bostadsarea	17 750 m ²
Total lolakarea	1 022 m ²

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

Riksbyggen 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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 478 tkr och planerat underhåll för 2 617 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under våren 2018. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 700 tkr. Enligt 30-åriga underhållsplanen är den rekommenderade avsättningen 2 739 tkr per år. Styrelsen har beslutat avsätta 2 700 tkr för nästa räkenskapsår.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte fasadpanel och ventilation	1999
Fastighetsnät för IT	2000
Uppgradering IT-nät	2007
Stambyte och badrumsrenovering	2010-2012
Uppgradering fibernät (IT)	2014
Uppfräschningar av gårdar	2014-2018
Yttertak	2016
Målning fasader	2016
Fönsterbyte	2017-2018
Filmning och rengöring av frånluftskanaler	2018
Byte av utebelysning	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	63
Installationer	597
Huskropp utvändigt	1 128
Markytor	661
Garage och p-platser	101
Övriga underhåll	67

Planerat underhåll

	År
Utemiljö	2018 ->
Parkering, asfalt	2019
Gavlar	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning 

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämman
Mikael Lindholm	Ordförande	Stämman	2019
Maria Söderström	Sekreterare	Stämman	2018
Rose-Marie Forsgren	Ledamot	Stämman	2018
Tomas Wallgren	Ledamot	Stämman	2018
Dan-Ove Molin	Vice Ordförande	Stämman	2019
Ingrid Lindgren	Ledamot	Stämman	2019
Carina Eneroth	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämman
Fred Pettersson	Stämman	2018
Gretha Gustafsson	Stämman	2018
Karl Lindmark	Stämman	2019
Ingela Harr	Stämman	2019
Jeanette Forsgren	Stämman	2019
Andreas Nilsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Andreas Vretblom	Auktoriserad revisor, KPMG AB	Stämman
Elisabeth Norgren	Föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Anna Holgersson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Stina Sandström	Stämman
Gundi Karlsson	Stämman
Åke Lindberg	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fönsterprojektet färdigställt. Där 70 procent påverkar underhållskostnaderna och resterande 30 procent ses som standardförbättrande och har en avskrivningstid på 40 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 291 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 291 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 37).

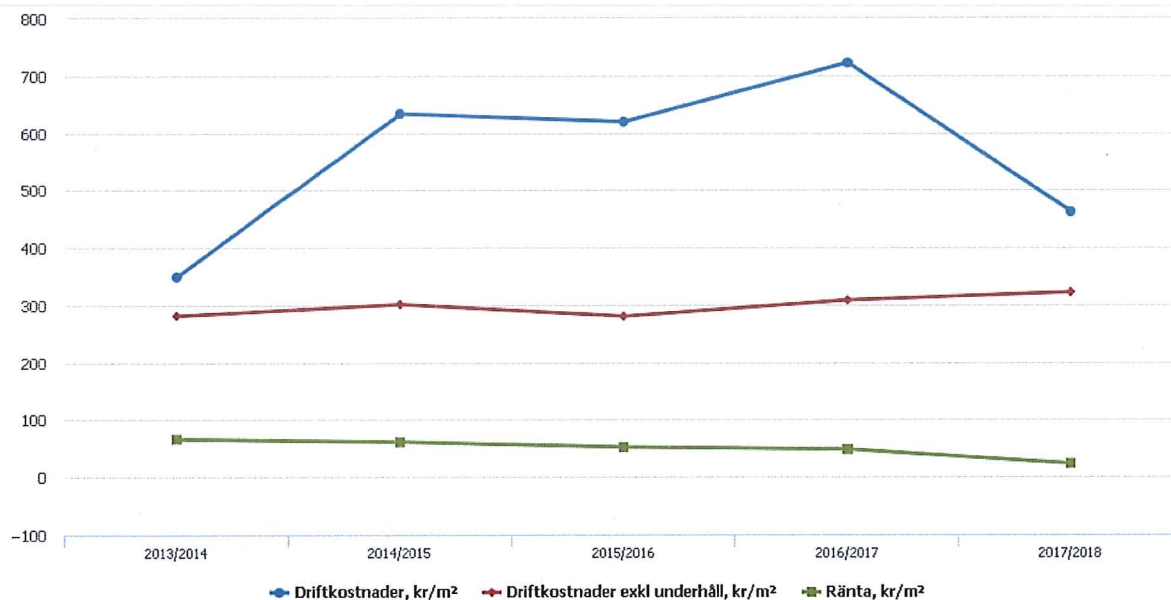
Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 juli 2012 då årsavgiften sänktes med 12 %.

Efter att ha delgivits en budget med förslag om 3 % höjning för det kommande verksamhetsåret så har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 451 kr/m²/år

24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 37 st).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	11 485	11 426	8 725	8 753	8 751
Resultat efter finansiella poster	-216	-4 325	-3 529	-4 218	1 370
Årets resultat	-216	-4 325	-3 529	-4 218	1 370
Avsättning till underhållsfond kr/m²	150	111	144	90	90
Balansomslutning	41 611	45 809	42 200	45 079	51 846
Soliditet %	17	15	27	26	31
Likviditet %	156	132	209	166	413
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	451	451	456	451	451
Värmetillägg, kr/m²	118	124	125	126	126
Driftkostnader, kr/m²	462	722	619	633	349
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	322	308	280	301	281
Ränta, kr/m²	23	48	52	61	66
Lån, kr/m²	1 762	1 890	1 514	1 559	1 771

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	668 186	3 559 662	858 003	6 457 572	-4 325 006
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 325 006	4 325 006
Reservering underhållsfond			2 700 000	-2 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 617 393	2 617 393	
Årets resultat					-215 712
Vid årets slut	668 186	3 559 662	1 940 610	1 049 959	-215 712

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 132 567
Årets resultat	-215 712
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 617 393

Summa 834 248

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 834 248

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

N

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 484 948	11 426 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 599	8 420
Summa rörelseintäkter		11 574 547	11 434 467
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 670 025	-12 446 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 485 885	-1 264 432
Personalkostnader	Not 6	-161 396	-155 812
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 086 958	-1 072 782
Summa rörelsekostnader		-11 404 264	-14 939 029
Rörelseresultat		170 283	-3 504 562
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	33 840	32 154
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 832	12 066
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-424 667	-864 664
Summa finansiella poster		-385 995	-820 444
Resultat efter finansiella poster		-215 712	-4 325 006
Årets resultat		-215 712	-4 325 006

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 109 002	35 101 493
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 456 676	2 987 142
Summa materiella anläggningstillgångar		37 565 677	38 088 635
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	352 500	349 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		352 500	349 500
Summa anläggningstillgångar		37 918 177	38 438 135
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 890	24 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	169 834	443 476
Summa kortfristiga fordringar		172 724	468 473
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 520 370	6 902 221
Summa kassa och bank		3 520 370	6 902 221
Summa omsättningstillgångar		3 693 093	7 370 694
Summa Tillgångar		41 611 271	45 808 829

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 227 848	4 227 848
Fond för yttre underhåll		1 940 610	858 003
Summa bundet eget kapital		6 168 458	5 085 851
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 049 960	6 457 572
Årets resultat		-215 712	-4 325 006
Summa fritt eget kapital		834 248	2 132 567
Summa eget kapital		7 002 706	7 218 418
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 236 748	33 084 800
Summa långfristiga skulder		32 236 748	33 084 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	848 052	848 052
Leverantörsskulder	Not 19	349 497	3 054 504
Skatteskulder	Not 20	26 231	28 486
Övriga skulder	Not 21	2 990	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 145 047	1 574 569
Summa kortfristiga skulder		2 371 817	5 505 611
Summa Eget kapital och Skulder		41 611 271	45 808 829

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Markanläggningar	Linjär	40
Installationer	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 000 868	8 000 871
Hyror, lokaler	4 248	4 247
Hyror, garage	386 080	304 390
Hyror, p-platser	456 414	444 167
Hyror, övriga	3 281	5 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 531	-1 090
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-26 992	-7 025
Bränsleavgifter, bostäder	2 210 280	2 209 688
Elavgifter	465 300	465 300
Summa nettoomsättning	11 484 948	11 426 048

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	77 337	0
Fakturerade kostnader	2 340	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	-398
Övriga rörelseintäkter	2 312	0
Försäkringsersättningar	7 603	6 298
Summa övriga rörelseintäkter	89 599	8 420

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-2 617 393	-6 910 895
Reparationer	-478 425	-204 615
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-330 278	-325 130
Försäkringspremier	-155 905	-144 106
Kabel- och digital-TV	-249 046	-428 306
Återbäring från Riksbyggen	20 125	19 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 620	-3 975
Sotning	-1 494	0
Obligatoriska besiktningar	-5 322	0
Bevakningskostnader	-20 001	-25 236
Snö- och halkbekämpning	-322 602	-339 506
Drift och förbrukning, övrigt	-99 223	0
Förbrukningsinventarier	-33 244	-14 440
Frakter och transporter	-2 697	0
Vatten	-547 807	-487 310
Fastighetsel	-893 897	-888 197
Uppvärmning	-2 551 940	-2 384 285
Sophantering och återvinning	-355 879	-309 201
Förvaltningsarvode drift	-2 376	0
Summa driftkostnader	-8 670 025	-12 446 004

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 171 328	-1 140 332
IT-kostnader	-161 488	-7 291
Styrelsearvode	-15 301	-12 519
Arvode, yrkesrevisorer	-21 488	-27 893
Övriga förvaltningskostnader	-8 834	-35 664
Kreditupplysningar	0	-2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 168	0
Representation	-5 438	-7 753
Kontorsmateriel	-11 008	-4 176
Telefon och porto	0	-2 300
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-343	-3
Medlems- och föreningsavgifter	-19 565	-19 656
Konsultarvoden	-13 288	0
Bankkostnader	-3 220	-475
Övriga externa kostnader	-11 416	-3 670
Summa övriga externa kostnader	-1 485 885	-1 264 432

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-9 500	-10 490
Sammanträdesarvoden	-107 283	-91 879
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 800	-14 420
Övriga kostnadsersättningar	-4 970	-3 800
Övriga personalkostnader	0	-5 000
Sociala kostnader	-29 843	-30 223
Summa personalkostnader	-161 396	-155 812

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-885 225	-885 150
Avskrivning Markanläggningar	-107 266	-107 266
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 977	-3 977
Avskrivning Installationer	-90 489	-76 389
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 086 958	-1 072 782

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	33 840	32 154
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	33 840	32 154

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 508	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	12 061
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	324	0
Övriga ränteintäkter	0	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 832	12 066

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-421 824	-864 546
Övriga räntekostnader	-2 843	-118
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-424 667	-864 664

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	45 810 400	45 810 400
Mark	9 200 000	9 200 000
Markanläggning	4 477 612	4 405 962
	59 488 012	59 416 362
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	71 650
	0	71 650
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 488 012	59 488 012
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 796 491	-21 911 341
Markanläggningar	-1 590 028	-1 482 762
	- 24 386 519	- 23 394 103
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-885 225	-885 140
Årets avskrivning markanläggningar	-107 266	-107 266
	- 992 491	- 992 406
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 25 379 010	- 24 386 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 109 002	35 101 503
Varav		
Byggnader	22 128 684	23 013 909
Mark	9 200 000	9 200 000
Markanläggningar	2 780 318	2 887 584
Taxeringsvärden	2017	2016
Byggnader	214 000 000	214 000 000
Mark	1 742 000	1 742 000
Totalt taxeringsvärde	215 742 000	215 742 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	181 557	181 557
Installationer	5 652 977	2 597 400
	5 834 534	2 778 957
 Årets anskaffningar		
Installationer	564 000	3 055 577
	564 000	3 055 577
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 216 977	5 834 534
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-173 603	-169 626
Installationer	-2 673 789	-2 597 400
	- 2 847 392	- 2 767 026
 Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 977	-3 977
Installationer	-90 489	-76 389
	- 94 466	-80 366
 Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-177 580	-173 603
Installationer	-2 764 278	-2 673 789
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 941 858	- 2 847 392
 Restvärde enligt plan vid årets slut	3 456 676	2 987 142
 Varav		
Inventarier och verktyg	3 977	7 954
Installationer	3 452 699	2 979 188

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-06-30	2017-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	352 500	349 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	352 500	349 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 890	24 997
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 890	24 997

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	32 154
Förutbetalda försäkringspremier	79 144	0
Förutbetalda driftkostnader	0	411 321
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 750	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 940	1
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 834	443 476

Not 16 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	2 105 554	4 229
Transaktionskonto	1 414 816	6 897 993
Summa kassa och bank	3 520 370	6 902 221

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	33 084 800	33 932 852
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-848 052	-848 052
Långfristig skuld vid årets slut	32 236 748	33 084 800

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,08 %	2018-11-23	8 732 807,00	0,00	293 540,00	8 439 267,00
NORDEA	0,74 %	2020-04-24	4 710 672,00	0,00	179 456,00	4 531 216,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2021-06-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-06-01	8 450 000,00	0,00	200 000,00	8 250 000,00
SWEDBANK	1,86%	2026-09-25	6 039 373,00	0,00	175 056,00	5 864 317,00
Summa			33 932 852,00	0,00	848 052,00	33 084 800,00

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, 29 742 592 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	848 052	848 052
Summa övriga skulder till kreditinstitut	848 052	848 052

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	349 497	3 054 504
Summa leverantörsskulder	349 497	3 054 504

Not 20 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	26 231	28 486
Summa skatteskulder	26 231	28 486

Not 21 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning hyror och avgifter	2 990	0
Summa övriga skulder	2 990	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna driftskostnader	0	140 882
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	87 118	425 098
Upplupna elkostnader	67 994	0
Upplupna värmekostnader	94 104	0
Upplupna kostnader för renhållning	16 155	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 565	97 467
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	860 111	911 122
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 145 047	1 574 569

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	42 304 000	42 304 000

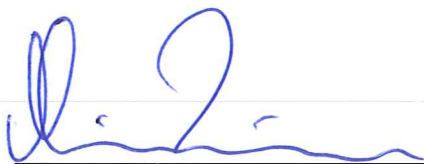
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

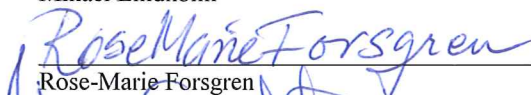
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

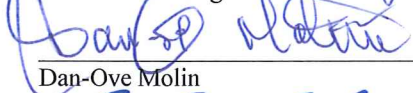
Umeå 2018-09-25
Ort och datum



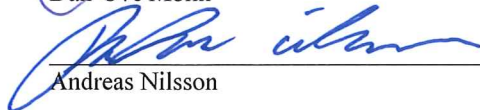
Mikael Lindholm



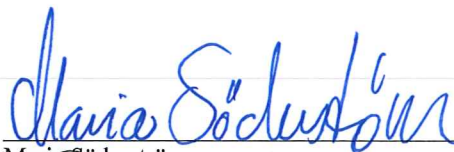
Rose-Marie Forsgren



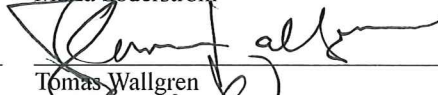
Dan-Ove Molin



Andreas Nilsson



Maria Söderström



Tomas Wallgren



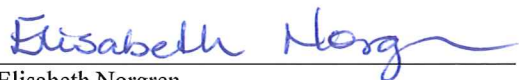
Ingrid Lindgren

Vår revisionsberättelse har antagits 2018-10-10

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Elisabeth Norgren
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Hartassen, org. nr 794000-4356.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Hartassen för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Hartassen för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 10 oktober 2018

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Elisabeth Norgren
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

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

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

