
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Hartassen
Org nr: 794000-4356

2018-07-01 – 2019-06-30



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Torsdag 7 november 2019 kl. 19.00
Föreningslokalen, Hermelinvägen 202 A

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av stämмоosekreterare
- 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. Motion enkät om hur Riksbyggen sköter sin uppgift
 - 2. Motion – det räcker med två infarter
 - 3. Motion angående tidigare beslut
 - 4. Motion angående solceller
 - 5. Motion angående trösklar balkong- och altandörrar
 - 6. Motion – återinför toalett i tvättstuga
 - 7. Motion – regelbunden vaktmästare på området
 - 8. Motion – återinför gratis lokal för oss boende
 - 9. Motion – återinför medlemsmöten
 - 10. Motion – återinför billigt övernattningsrum
 - 11. Motion – gör fler odlingslotter
 - 12. Motion – återskapa gemensamhetsparken
 - 13. Motion – återinför sandlåda på varje gård
- t) Stämmans avslutande

Styrelsens ord

Brf Hartassen

Vår vision Umeås trivsammaste bostadsrättsförening

Föreningens ambition att Brf Hartassen ska vara Umeås bästa och trivsammaste bostadsrättsförening med en fortsatt god ekonomi, väl underhållna fastigheter och en trivsam utemiljö är något som styrelsen alltid har för ögonen i både planering och beslut. För att uppnå denna strävan krävs också att så många som möjligt i föreningen är med och bidrar till detta. Vi i styrelsen ser, liksom vi får höra, väldigt fina exempel på sådant som bidrar till ökad trivsel som t ex snöskottning framför grannens dörr, hjälp med installation av tv-boxar, vattna blommor och ta in post vid längre tids bortavaro. Många boende mötte upp på vårstädningen och bidrog till att fräscha upp i vår förening. Föreningen har haft en trevlig ”pubkväll” med trubadur i samlingslokalen tillsammans med boenden som kom förbi.

Det nya TV-avtalet med Sappa har inneburit lägre kostnad, bättre bildkvalitet och bredare programutbud. Vår förenings-app, som många har laddat ner, har gett oss möjlighet att snabbt nå ut med information till boende, liksom att viktiga kontaktuppgifter finns samlat på ett och samma ställe. Uppgraderingen av fiberhastighet har gett en stabilare leverans av internet. Ny ledbelysning i både tvättstugor, målarrum och snickarboden har gett oss bättre ljus och lägre energiförbrukning. I huslänga nr 5 har en fasad på en gavel bytts med ny isolering och panel. Vidare har vi påbörjat arbetet med att byta portar på föreningens garage och som vi hoppas kunna slutföra under kommande år.

Styrelsens arbete med att se över föreningens kostnader har bland annat lett till att förvaltningsavtalet med Riksbyggen har sagts upp och arbetet med ett nytt avtal påbörjats.

Vi ser också över orsaker till de försäkringsskador som boende i föreningen drabbats av för att prioritera vilka åtgärder vi bör vidta för att förebygga att nya skador uppstår. I vår utemiljö så behöver några träd tas ner då de utgör skaderisk både för boende och för våra fastigheter. Dessa ska naturligtvis ersättas med nya under våren -20.

Styrelsen tackar för ett utmanande och händelserikt år!

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Hartassen
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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 2019-01-04.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre kostnader för underhåll. Bokförd räntekostnad för fastighetslån detta år är för hög eftersom det gjorts en felaktig periodisering mellan åren. Fjollårets räntekostnad skulle varit 164 tkr högre och årets motsvarande lägre (se även Not 10).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 087 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 301 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 övernattningslägenhet. Fastighetens adress är Hermelinvägen 1-234.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad 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 lokalarea	1 022 m ²

Årets taxeringsvärde	252 905 000 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 867 tkr och planerat underhåll för 1 379 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 33 mkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 300 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 700 tkr. Styrelsen har beslutat avsätta 1 700 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
Yttertak	2016
Målning fasader	2016
Fönsterbyte	2017-2018
Utemiljö	2018
Byte garageportar, etapp 1	2019

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	30
Huskropp utvändigt, byte gavelfasad	529
Markytor, innergårdar	321
Garage och p-platser, garageportar	499

Planerat underhåll

	År
Parkering, asfalt	2019
Gavlar	2020 ^N

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Wallgren	Ordförande	2020
Maria Söderström	Sekreterare	2020
Mikael Lindholm	Vice ordförande	2019
Dan-Ove Molin	Ledamot	2019
Ingrid Lindgren	Ledamot	2019
Gretha Gustafsson	Ledamot	2020
Johan Mörk	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jeanette Forsgren	Suppleant	2019
Fred Pettersson	Suppleant	2020
Karl Lindmark	Suppleant	2019
Sami Papula	Suppleant	2020
Lara Lohf	Suppleant	2020
Ann-Margret Fredriksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Norgren	Förtroendevald revisor	2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Holgersson	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stina Sandström	2019
Gundi Karlsson	2019

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


Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen omförhandlat TV-avtal och bytt belysning i gemensamhetslokaler och tvättstugor till LED-belysning. Under räkenskapsåret har föreningen drabbats av flera vattenskador (415 tkr), till viss del beräknas dessa ersättas från fastighetsförsäkringen. Ersättningen är ej känd i dagsläget.

Medlems- och ekonomisk information

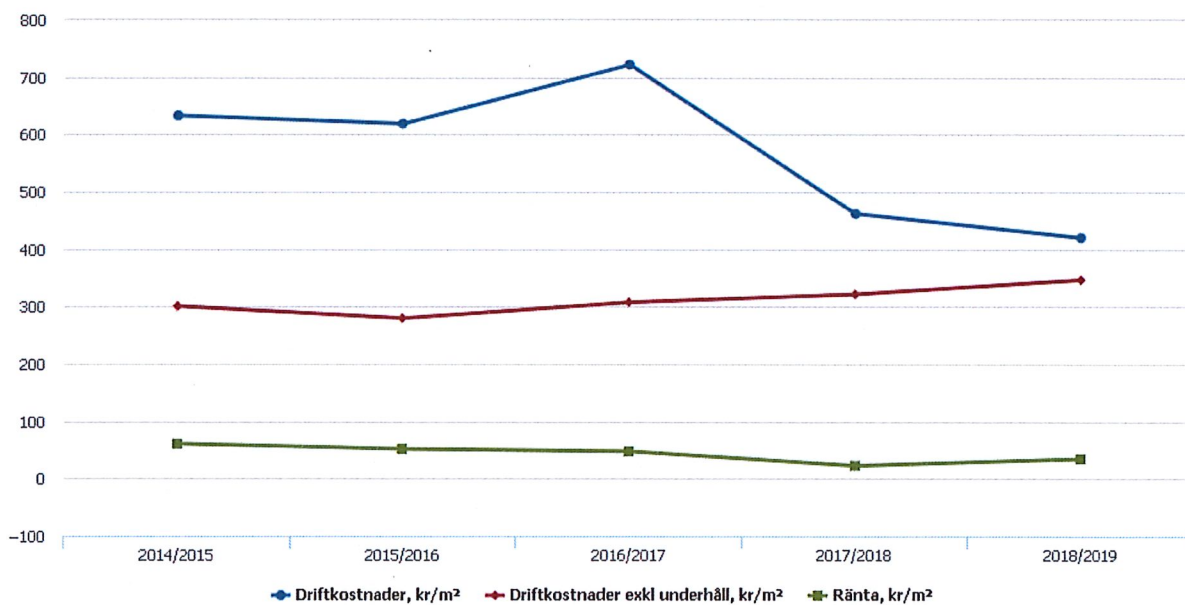
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 299 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 301 personer.

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.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 451 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	11 475	11 485	11 426	8 725	8 753
Resultat efter finansiella poster	214	-216	-4 325	-3 529	-4 218
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	150	111	144	90
Balansomslutning	41 035	41 611	45 809	42 200	45 079
Soliditet %	18	17	15	27	26
Likviditet %	173	156	132	209	166
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	451	451	451	456	451
Värmetillägg, kr/m ²	118	118	124	125	126
Driftkostnader, kr/m ²	420	462	722	619	633
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	347	322	308	280	301
Ränta, kr/m ²	35	23	48	52	61
Lån, kr/m ²	1 717	1 762	1 890	1 514	1 559



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	668 186	3 559 662	1 940 610	1 049 960	-215 712
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-215 712	215 712
Reservering underhållsfond			2 700 000	-2 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 378 669	1 378 669	
Årets resultat					213 976
Vid årets slut	668 186	3 559 662	3 261 941	-487 083	213 976

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	834 248
Årets resultat	213 976
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 378 669
Summa	-273 107

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 273 107

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 474 682	11 484 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 878	89 599
Summa rörelseintäkter		11 567 560	11 574 547
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 889 621	-8 670 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 598 458	-1 485 885
Personalkostnader	Not 6	-160 479	-161 396
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 086 958	-1 086 958
Summa rörelsekostnader		-10 735 516	-11 404 264
Rörelseresultat		832 044	170 283
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	33 840	33 840
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 356	4 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-660 264	-424 667
Summa finansiella poster		-618 068	-385 995
Resultat efter finansiella poster		213 976	-215 712
Årets resultat		213 976	-215 712

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 116 511	34 109 002
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 362 209	3 456 676
Summa materiella anläggningstillgångar		36 478 720	37 565 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	352 500	352 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		352 500	352 500
Summa anläggningstillgångar		36 831 220	37 918 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	23 368	2 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	276 787	169 834
Summa kortfristiga fordringar		300 155	172 724
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 903 248	3 520 370
Summa kassa och bank		3 903 248	3 520 370
Summa omsättningstillgångar		4 203 403	3 693 093
Summa tillgångar		41 034 623	41 611 271

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 227 848	4 227 848	
Fond för yttre underhåll	3 261 941	1 940 610	
Summa bundet eget kapital	7 489 789	6 168 458	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-487 083	1 049 960	
Årets resultat	213 976	-215 712	
Summa fritt eget kapital	-273 107	834 248	
Summa eget kapital	7 216 682	7 002 706	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 388 696	32 236 748
Summa långfristiga skulder		31 388 696	32 236 748
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	848 052	848 052
Leverantörsskulder	Not 18	334 657	349 497
Skatteskulder	Not 19	12 184	26 231
Övriga skulder	Not 20	95 368	2 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 138 984	1 145 047
Summa kortfristiga skulder		2 429 245	2 371 817
Summa eget kapital och skulder		41 034 623	41 611 271

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. *N*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 000 868	8 000 868
Hyror, lokaler	4 248	4 248
Hyror, garage	384 360	386 080
Hyror, p-platser	453 600	456 414
Hyror, övriga	0	3 281
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 409	-14 531
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 479	-26 992
Rabatter	-86	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 210 280	2 210 280
Elavgifter	465 300	465 300
Summa nettoomsättning	11 474 682	11 484 948

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Pant- och överlåtelseavgifter	39 612	42 237
Övriga ersättningar, övernattningsrum	27 700	35 100
Fakturerade kostnader, inkasso	3 240	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	7
Övriga rörelseintäkter (ersättning avgrävd fiber)	22 325	2 312
Försäkringsersättningar	0	7 603
Summa övriga rörelseintäkter	92 878	89 599

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 378 669	-2 617 393
Reparationer	-867 143	-478 425
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-341 268	-330 278
Försäkringspremier	-174 773	-155 905
Kabel- och digital-TV (nytt avtal Sappa april 2019)	-235 630	-249 046
Återbäring från Riksbyggen	22 800	20 125
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-22 620
Sotning	0	-1 494
Obligatoriska besiktningar (OVK+lekplatser)	-88 845	-5 322
Bevakningskostnader	-38 055	-20 001
Snö- och halkbekämpning	-202 021	-322 602
Drift och förbrukning, övrigt (byte radiatorpump)	-77 076	-99 223
Förbrukningsinventarier	-40 174	-33 244
Frakter och transporter	0	-2 697
Vatten	-565 634	-547 807
Fastighetsel	-1 084 453	-893 897
Uppvärmning	-2 442 180	-2 551 940
Sophantering och återvinning	-364 481	-355 879
Förvaltningsarvode drift, extra	-12 019	-2 376
Summa driftkostnader	-7 889 621	-8 670 025

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 227 250	-1 171 328
IT-kostnader (nytt avtal Riksnät, 2018-05-01)	-253 458	-161 488
Styrelsearvode	0	-15 301
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-21 488
Övriga förvaltningskostnader	-10 734	-8 834
Kreditupplysningar	-10 241	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 657	-43 168
Representation	0	-5 438
Kontorsmateriel	0	-11 008
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-343
Medlems- och föreningsavgifter	-18 811	-19 565
Konsultarvoden	0	-13 288
Bankkostnader	-3 558	-3 220
Övriga externa kostnader	-10 500	-11 416
Summa övriga externa kostnader	-1 598 458	-1 485 885

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Styrelsearvoden	-10 490	-9 500
Sammanträdesarvoden	-91 614	-107 283
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 170	-9 800
Övriga kostnadsersättningar	-500	-4 970
Sociala kostnader	-30 705	-29 843
Summa personalkostnader	-160 479	-161 396

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

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-885 225	-885 225
Avskrivning Markanläggningar	-107 266	-107 266
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 977	-3 977
Avskrivning Installationer	-90 489	-90 489
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 086 958	-1 086 958

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar i andra företag	33 840	33 840
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	33 840	33 840

Utdelning på andelar i Riksbyggen

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 046	4 508
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	311	324
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 356	4 832

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-659 631	-421 824
Övriga räntekostnader	-633	-2 843
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-660 264	-424 667

Fel periodiserade Räntekostnader för fastighetslån i föregående års bokslut, den rätta kostnaden ska vara 585 880 kr (421 824 kr) föregående år och 495 575 kr (659 631 kr) detta år.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	45 810 400	45 810 400
Mark	9 200 000	9 200 000
Markanläggning	4 477 612	4 477 612
	59 488 012	59 488 012
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 488 012	59 488 012
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 681 716	-22 796 491
Markanläggningar	-1 697 294	-1 590 028
	- 25 379 010	- 24 386 519
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-885 225	-885 225
Årets avskrivning markanläggningar	-107 266	-107 266
	- 992 491	- 992 491
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 26 371 501	- 25 379 010
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 116 511	34 109 002
Varav		
Byggnader	21 243 459	22 128 684
Mark	9 200 000	9 200 000
Markanläggningar	2 673 052	2 780 318

Taxeringsvärden

Bostäder	251 000 000	214 000 000
Lokaler	1 905 000	1 742 000
Totalt taxeringsvärde	252 905 000	215 742 000
<i>varav byggnader</i>	<i>160 170 000</i>	<i>145 129 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>92 735 000</i>	<i>70 613 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	181 557	181 557
Installationer	6 216 977	5 652 977
	6 398 534	5 834 534
Årets anskaffningar		
Installationer	0	564 000
	0	564 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 398 534	6 398 534
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-177 580	-173 603
Installationer	-2 764 278	-2 673 789
	- 2 941 858	- 2 847 392
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 977	-3 977
Installationer	-90 489	-90 489
	- 94 466	- 94 466
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-181 557	-177 580
Installationer	-2 854 768	-2 764 278
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 036 324	- 2 941 858
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 362 209	3 456 676
Varav		
Inventarier och verktyg	0	3 977
Installationer	3 362 209	3 452 699
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2019-06-30	2018-06-30
Andelar i Riksbyggen	352 500	352 500
Summa andra långfristiga fordringar	352 500	352 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 108	2 890
Kundfordringar	22 260	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	23 368	2 890

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	95 629	79 144
Förutbetald kabel-tv-avgift	112 762	45 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 396	44 940
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	276 787	169 834

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	2 113 250	2 105 554
Transaktionskonto	1 789 998	1 414 816
Summa kassa och bank	3 903 248	3 520 370

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	32 236 748	33 084 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-848 052	-848 052
Långfristig skuld vid årets slut	31 388 696	32 236 748

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	1,07%	2019-07-24	4 531 216,00	0,00	179 456,00	4 351 760,00
SWEDBANK	1,86%	2018-11-23	8 439 267,00	-8 292 497,00	146 770,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2021-06-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-06-01	8 250 000,00	0,00	200 000,00	8 050 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2023-12-01	0,00	8 292 497,00	146 770,00	8 145 727,00
SWEDBANK	1,86%	2026-09-25	5 864 317,00	0,00	175 056,00	5 689 261,00
Summa			33 084 800,00	0,00	848 052,00	32 236 748,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 848 052 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 392 208 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 27 996 488 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	334 657	349 497
Summa leverantörsskulder	334 657	349 497

Not 19 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	12 184	26 231
Summa skatteskulder	12 184	26 231

Not 20 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga skulder, ränta och amortering (autogiro)	94 288	-15 157
Avräkning hyror och avgifter	1 080	2 990
Clearing	0	15 157
Summa övriga skulder	95 368	2 990

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	35 121	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	56 040	87 118
Upplupna elkostnader	62 586	67 994
Upplupna värmekostnader	76 775	94 104
Upplupna kostnader för renhållning	0	16 155
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 720	19 565
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	889 741	860 111
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 138 984	1 145 047

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	42 304 000	42 304 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

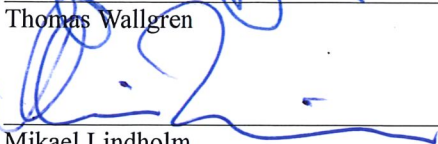
Umeå 2019-09-24



Thomas Wallgren



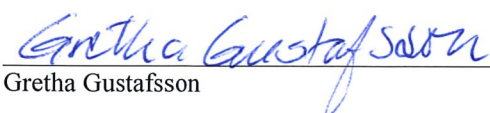
Maria Söderström



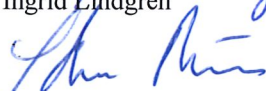
Mikael Lindholm




Ingrid Lindgren



Gretha Gustafsson



Johan Mörk



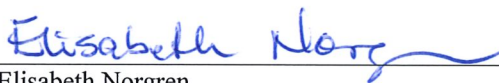
Dan-Ove Molin.

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 14 oktober 2019*

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 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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 2018-07-01—2019-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 revisors bedömning 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 14 oktober 2019

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 skuldtyngd 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.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen 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.

Riksbyggen Brf Hartassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
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

