
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Hartassen
Org nr: 794000-4356

2019-07-01 – 2020-06-30



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Poströstning sker enligt kallelse och med inlämnande senast 2020-11-23 kl. 12.00

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare
- 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. Proposition - Begäran utträde Riksbyggen
 - 2. Proposition - Avgift vid andrahandsuthyrning
 - 3. Motion - Uterum och häck
 - 4. Motion- Barn och trafikfara
 - 5. Motion- Brandbilen
 - 6. Motion- Garagehyra
 - 7. Motion- Gemensamhetsparken
 - 8. Motion- Manöverpanel golvvärme i badrum
 - 9. Motion- Kommunikation och dialog
 - 10. Motion- Persienner
 - 11. Motion-Motionstidens slutdatum
 - 12. Motion- Samlingslokal
 - 13. Motion- Vallabod
 - 14. Motion- Stadgar
 - 15. Motion-Toalett tvättstugan 202
 - 16. Motion- Varmare kallvatten
 - 17. Motion- Värmslingor tak
- t) Stämmans avslutande

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 detta krävs att vi alla medlemmar i föreningen, där det är möjligt, är med och bidrar. I dessa tider i samhället med smittspridningen har vi sett många goda exempel också på hur boende har hjälpt och stöttat varandra. Föreningens vårstädningsdag gjordes på ett annorlunda sätt men utföll väl trots att vi inte kunde samlas efteråt med traditionellt fika och korvgrillning.

Innan corona-pandemin drabbade vårt land arrangerade Föreningen gemensamma aktiviteter för oss boende som till exempel både Adventsfika med knytkalas i samlingslokalen och en pubkväll med lokal trubadur. Trevligt att många kom förbi.

Parken bakom samlingslokalen har försetts med aktivitetsredskap att låna och bruka.

Gästrummet har utökats med ytterligare ett rum med två sängplatser så här talar vi om en gästlägenhet av god standard. Nu finns totalt 4 sängplatser med kök och WC/duschrum att hyra för medlemmars gäster.

I föreningens målrum har en del av ytan tagits i anspråk för enklare cykelreparationer på cykelstativ och under vintern finns en vallabänk för skidpreparering.

Uppfräschning av föreningens 3 tvättstugorna har skett med ommålning av tak och väggar.

Vi har installerat två flaggstänger på området och kommer att montera flaggstångsbelysning under advents- och juletider för att skapa stämningsfullt ljus.

Styrelsen arbetar med att se över föreningens kostnader ger önskad effekt och har bland annat lett till att det avtal om förvaltning som föreningen haft med Riksbyggen sagts upp. Styrelsen har noggrant följt upp hur skötseln av fastighets- och ekonomiska förvaltningen fallit ut genom åren och kommit fram till att det inte varit tillfredställande. Därför genomfördes styrelsen en ny upphandling av motsvarande tjänster och valet föll slutligen på Förvaltnings AB Castor. De tog över ekonomisk och teknisk förvaltning från 1 juli 2020. Vi hälsar dem varmt välkomna och vi hoppas och tror att vi alla kommer att märka av en förbättrad service och skötsel av vår bostadsrättsförening.

Vi har utvecklat lekparken med installation av fler lekredskap och förbättrat underlaget med att lägga ut ett gummert underlag som fallskydd i kombination med konstgräs och naturgräs, bärbuskar och fikabord blir det både mer komfortabelt, trivsammare och har också bättre hållbarhet än tidigare underlag.

Vidare kommer våra fastighetstak att utrustas med fukt och termostatstyrda värmeslingor för att förhindra isbildning för att förhindra läckageskador samt att vi sparar mycket energi. I några Carportar installeras laddboxar för el- och hybridbilar för medlemmar att hyra. I två av tvättstugorna kommer torktummlarna att bytas ut då det är brist på reservdelar men framför allt att dessa drar mycket energi. Postnord har ålagt föreningen, liksom många andra bostadsrättsföreningar i Umeå, att flytta ut våra brevlådor till föreningens infart, men styrelsen har genom bra argument och dialog lyckats få igenom att postlådorna enbart flyttas ut från fastigheterna i mindre lådsamlingar.

Inför detta år har även ny upphandling av snöröjning gjorts, I år kommer det att utföras av svensk Markservice.

Till föreningens odlingslotter kommer, från och med vårsådden, att efter önskemål ställas en vattentunna till förfogande.

Styrelsen tackar för ett utmanande och händelserikt år!

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hartassen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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. I resultatet ingår avskrivningar med 1 083 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 080 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 173% till 287%.

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 m²

Total bostadsarea 17 750 m²

Total lokalarea 1 022 m²

Årets taxeringsvärde 252 905 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 252 905 000 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 812 tkr och planerat underhåll för 330 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 34 773 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 477 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr. Styrelsen har beslutat avsätta 2 190 tkr för nästa räkenskapsår. Detta är lägre än vad som rekommenderas enligt underhållsplanen men styrelsen arbetar långsiktigt mot att nå upp till den rekommenderade avsättningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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	2019-2020	
Huskropp utvändigt, byte gavelfasad	2019	
Markytor, innergårdar	2019-2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	26 700
Renovering gästrum & ny tumlare till tvättstuga	46 329
Ventilationsåtgärder efter OVK	150 157
Huskropp utvändigt, byte gavelfasad	27 338
Asfaltering	79 010

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak utrustas med fukt- och termostyrda värmeslingor	2020	Förhindra läckage och spara energi
Installera laddboxar för el- och hybridbilar	2020-2021	

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
Mikael Lindholm	Vice ordförande	2021
Maria Söderström	Sekreterare	2020
Dan-Ove Molin	Ledamot	2021
Gretha Gustafsson	Ledamot	2020
Lara Lohf	Ledamot	2021
Johan Mörk	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fred Pettersson	Suppleant	2020
Karl Lindmark	Suppleant	2021
Sami Papula	Suppleant	2020
Oskar Andersson	Suppleant	2021
Emma Larsson	Suppleant	2021
Rebecca Ranekblad	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Norgren	Förtroendevald revisor 2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gundi Karlsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofie Hermansson	2020
Rose-Marie Forsgren	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sagt upp sitt förvaltningsavtal med Riksbyggen och tecknat ett nytt förvaltningsavtal med Castor förvaltning AB som träder i kraft 2020-07-01.

Medlemsinformation

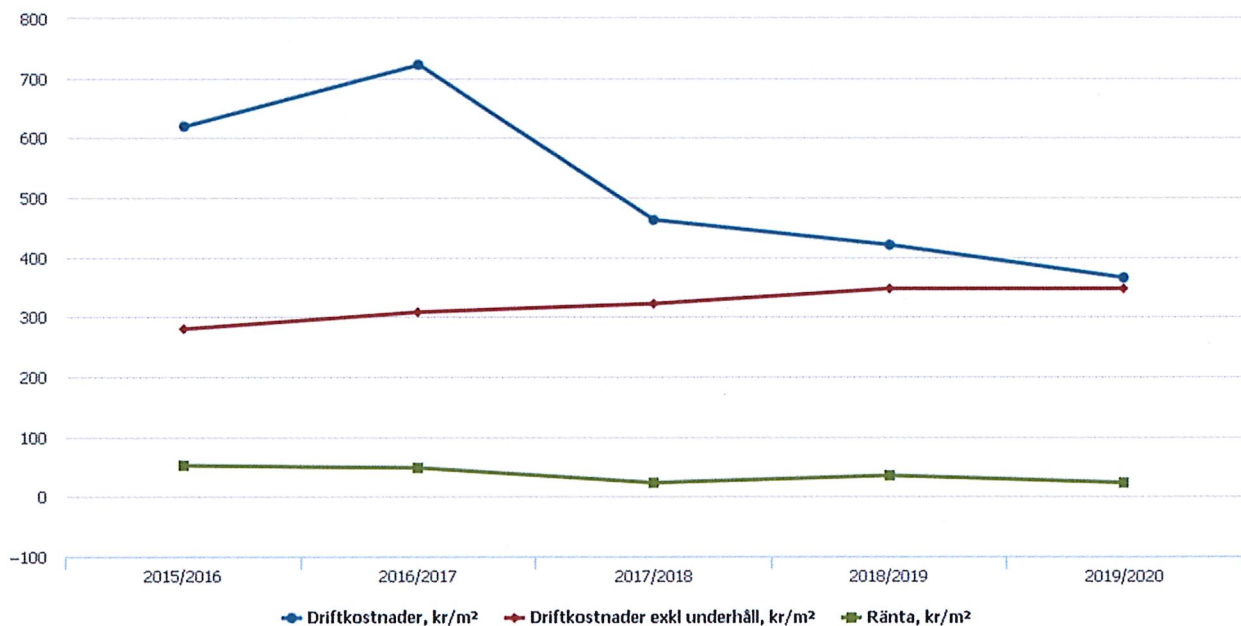
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 301 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 309 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse skett.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 juli 2012 då årsavgiften sänktes med 12 %. Efter att ha fastslagit budgeten för det kommande verksamhetsåret så har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% och värmertillegg med 0,5% samt en höjning av elavgiften med 30kr. Detta innebär en ökning på avgifterna mellan 90-151 kr beroende på lägenhetens storlek.

Årsavgiften för 2019-2020 uppgick i genomsnitt till 451 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	11 478	11 475	11 485	11 426	8 725
Resultat efter finansiella poster	1 997	214	-216	-4 325	-3 529
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	91	144	150	111	144
Balansomslutning	41 899	41 035	41 611	45 809	42 200
Soliditet %	22	18	17	15	27
Likviditet %	287	173	156	132	209
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	451	451	451	451	456
Värmetillägg, kr/m ²	118	118	118	124	125
Driftkostnader, kr/m ²	365	420	462	722	619
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	347	347	322	308	280
Ränta, kr/m ²	23	35	23	48	52
Lån, kr/m ²	1 672	1 717	1 762	1 890	1 514



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	668 186	3 559 662	3 261 941	-487 083	213 976
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				213 976	-213 976
Reservering underhållsfond			1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-330 297	330 297	
Årets resultat					1 997 405
Vid årets slut	668 186	3 559 662	4 631 644	-1 642 810	1 997 405

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-273 107
Årets resultat	1 997 405
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	330 297
Summa	354 595

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 354 595

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 478 304	11 474 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	636 943	92 878
Summa rörelseintäkter		12 115 247	11 567 560
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 846 451	-7 889 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 599 712	-1 598 458
Personalkostnader	Not 6	-160 745	-160 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 082 981	-1 086 958
Summa rörelsekostnader		-9 689 889	-10 735 516
Rörelseresultat		2 425 358	832 044
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	33 840
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 862	8 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-440 816	-660 264
Summa finansiella poster		-427 954	-618 068
Resultat efter finansiella poster		1 997 405	213 976
Årets resultat		1 997 405	213 976

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 124 020	33 116 511
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 271 720	3 362 209
Summa materiella anläggningstillgångar		35 395 739	36 478 720
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		352 500	352 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		352 500	352 500
Summa anläggningstillgångar		35 748 239	36 831 220
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	75 762	23 368
Övriga fordringar	Not 14	11 115	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	332 128	276 787
Summa kortfristiga fordringar		419 005	300 155
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 731 327	3 903 248
Summa kassa och bank		5 731 327	3 903 248
Summa omsättningstillgångar		6 150 332	4 203 403
Summa tillgångar		41 898 572	41 034 623

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 227 848	4 227 848	
Fond för yttre underhåll	4 631 644	3 261 941	
Summa bundet eget kapital	8 859 492	7 489 789	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 642 810	-487 083	
Årets resultat	1 997 405	213 976	
Summa fritt eget kapital	354 595	-273 107	
Summa eget kapital	9 214 087	7 216 682	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 540 644	31 388 696
Summa långfristiga skulder		30 540 644	31 388 696
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	848 052	848 052
Leverantörsskulder		509 684	334 657
Skatteskulder		0	12 184
Övriga skulder	Not 18	0	95 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	786 105	1 138 984
Summa kortfristiga skulder		2 143 841	2 429 245
Summa eget kapital och skulder		41 898 572	41 034 623

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. ✓

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 000 868	8 000 868
Hyror, lokaler	4 248	4 248
Hyror, garage	384 360	384 360
Hyror, p-platser	453 600	453 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 340	-30 409
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 012	-13 479
Rabatter	0	-86
Bränsleavgifter, bostäder	2 210 280	2 210 280
Elavgifter	465 300	465 300
Summa nettoomsättning	11 478 304	11 474 682

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	63 760	67 312
Fakturerade kostnader	2 880	3 240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	1
Övriga rörelseintäkter	10 384	22 325
Försäkringsersättningar	559 917	0
Summa övriga rörelseintäkter	636 943	92 878

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-330 297	-1 378 669
Reparationer	-811 554	-867 143
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-353 436	-341 268
Försäkringspremier	-192 630	-174 773
Kabel- och digital-TV	-208 856	-235 630
Återbäring från Riksbyggen	0	22 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 591	0
Obligatoriska besiktningar	-58 888	-88 845
Bevakningskostnader	-31 012	-38 055
Snö- och halkbekämpning	-403 910	-202 021
Drift och förbrukning, övrigt	-17 888	-77 076
Förbrukningsinventarier	-88 262	-40 174
Vatten	-623 849	-565 634
Fastighetsel	-949 081	-1 084 453
Uppvärmning	-2 364 386	-2 442 180
Sophantering och återvinning	-398 431	-364 481
Förvaltningsarvode drift	-12 381	-12 019
Summa driftkostnader	-6 846 451	-7 889 621

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 232 189	-1 227 250
IT-kostnader	-256 728	-253 458
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-11 905	-10 734
Kreditupplysningar	-4 997	-10 241
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 619	-42 657
Representation	-7 783	0
Kontorsmateriel	-629	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-18 720	-18 811
Bankkostnader	-2 507	-3 558
Övriga externa kostnader	-700	-10 500
Summa övriga externa kostnader	-1 599 712	-1 598 458

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-10 490	-10 490
Sammanträdesarvoden	-92 501	-91 614
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 580	-27 170
Övriga kostnadsersättningar	0	-500
Sociala kostnader	-29 174	-30 705
Summa personalkostnader	-160 745	-160 479

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

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-885 225	-885 225
Avskrivning Markanläggningar	-107 266	-107 266
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-3 977
Avskrivning Installationer	-90 489	-90 489
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 082 981	-1 086 958

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	33 840
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	33 840

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 278	8 046
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 584	311
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 862	8 356

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-440 816	-659 631
Övriga räntekostnader	0	-633
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-440 816	-660 264

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
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
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 488 012	59 488 012

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-24 566 941	-23 681 716
Markanläggningar	-1 804 560	-1 697 294
	-26 371 501	-25 379 010

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

	-27 363 992	-26 371 501
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	20 358 234	21 243 459
Mark	9 200 000	9 200 000
Markanläggningar	2 565 786	2 673 052

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

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	181 557	181 557
Installationer	6 216 977	6 216 977
	6 398 534	6 398 534
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 398 534	6 398 534
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-181 557	-177 580
Installationer	-2 854 768	-2 764 278
	-3 036 325	-2 941 858
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-3 977
Installationer	-90 489	-90 489
	-90 489	-94 466
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-181 557	-181 557
Installationer	-2 945 257	-2 854 768
	-3 126 814	-3 036 325
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 271 720	3 362 209

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	3 271 720	3 362 209

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 953	1 108
Kundfordringar	70 809	22 260
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	75 762	23 368

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	11 115	0
Summa övriga fordringar	11 115	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 023	0
Förutbetalda försäkringspremier	97 001	95 629
Förutbetalda driftkostnader	5 010	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	112 762	112 762
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	584	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 748	68 396
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	332 128	276 787

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	4 631 705	2 113 250
Transaktionskonto	1 099 623	1 789 998
Summa kassa och bank	5 731 327	3 903 248

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	31 388 696	32 236 748
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-848 052	-848 052
Långfristig skuld vid årets slut	30 540 644	31 388 696

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,86%	2020-04-24	4 351 760,00	-4 172 304,00	179 456,00	0,00
NORDEA	1,03%	2021-04-26	0,00	4 172 304,00	0,00	4 172 304,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2021-06-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-06-01	8 050 000,00	0,00	200 000,00	7 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2023-12-01	8 145 727,00	0,00	293 540,00	7 852 187,00
SWEDBANK	1,86%	2026-09-25	5 689 261,00	0,00	175 056,00	5 514 205,00
Summa			32 236 748,00	0,00	848 052,00	31 388 696,00

*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 27 148 436 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga skulder	0	94 288
Avräkning hyror och avgifter	0	1 080
Summa övriga skulder	0	95 368

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	33 582	35 121
Upplupna driftskostnader	91 986	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 649	56 040
Upplupna elkostnader	52 903	62 586
Upplupna värmekostnader	76 799	76 775
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-5 897	18 720
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	510 083	889 741
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	786 105	1 138 984

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	42 304 000	42 304 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

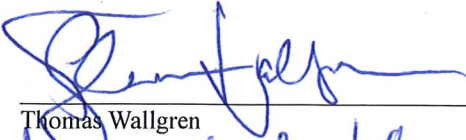
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

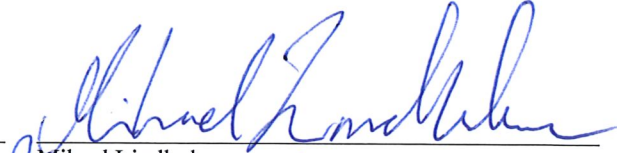
Styrelsens underskrifter

Umeå 13/10-20

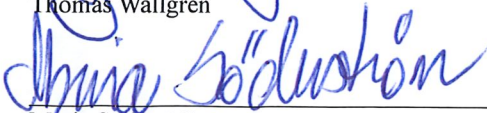
Ort och datum



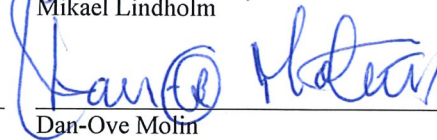
Thomas Wallgren



Mikael Lindholm



Maria Söderström



Dan-Ove Molin



Gretha Gustafsson



Lara Lohf



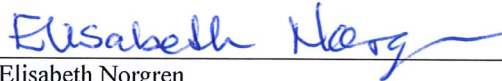
Johan Mörk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 oktober 2020

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 år 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Vårt 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 år 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionsssed 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 registrerat revisionsbolag 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 13 oktober 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Elisabeth Norgren
Förtroendevald 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.

Arsavgift

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 planliga 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

