

2023-2024

Årsredovisning

Brf Hartassen



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Brf Hartassen

Org nr 794000-4356

Årsredovisning 2023-07-01 - 2024-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hartassen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Hartassen 3, bebyggdes 1974-1976. Föreningen registrerades 1971-10-25. Fastigheten är belägen på Hermelinvägen 1-234 i Umeå. På fastigheten finns 17 st bostadshus innehållande 235 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 2 garagebyggnader med 72 bilplatser i varmgarage. Dessutom finns 118 carportplatser med motorvärmare och 22 carportplatser med laddstolpar samt 6 MC-garageplatser och 4 motorvärmarplatser utan tak.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
90 st	2 rum och kök
123 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 17 750 m² (varav bostadsrättsyta 17 750 m²)

Total lokalyta: 1 022 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Inom området finns 2 kvartershus, 3 tvättstugor, undercentral för fjärrvärme, personalutrymme, fritidslokaler och en övernattningslägenhet.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel och städning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Föreningen har en egen hemsida: hartassen.se

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande tio åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 24 547 000 kr för den närmaste 10-årsperioden. Styrelsens bedömning är att underhållsplanen är aktuell.

Utförda underhållsåtgärder	År
Förstärkning och tilläggsisolering av garage nr 701-728	2024
Installation av 16 st laddplatser för elbilar	2023
Anläggning av ny boulebana	2023
Installation av ny data-fiber	2023
Ny server för föreningens datanätverk	2023
Installation av 4 nya motorvärmplatser	2023
Installation av betalparkering på våra besöksplatser	2023
Byte av dörrar till gemensamhetsutrymmen	2022-2023
Installation av 6 st laddplatser för elbilar	2020-2021
Installation av fukt- och tempstyrda värmeslingor på 16 huslängors tak	2020-2021
Utökning av fler lekredskap i lekpark	2020-2021
Renovering gästrum	2019-2020
Byte torktumlare i tvättstuga	2019-2020
Markytor, innergårdar	2019-2020
Ventilationsåtgärder efter OVK	2019-2020
Huskropp utvändigt, byte gavelfasad	2019
Byte garageportar	2019-2020
Utemiljö	2018
Fönsterbyte	2017-2018
Målning fasader	2016
Yttertak	2016
Uppfräschning av gårdar	2014
Uppgradering fibernät (IT)	2014
Stambyte och badrumsrenovering	2010-2012
Uppgradering IT-nät	2007
Fastighetsnät för IT	2000
Byte fasadpanel och ventilation	1999

Planerade underhållsåtgärder	År
OVK (obl. ventilationskontroll flerbostadshus, per lgh)	2024
Byte av styrsystem i fjärrvärmecentraler 2 st	2024
Förstärkning/ reparation carportplatser	2024
Förbättring av fasader	2024
Översyn av luftbehandlingssystem	2024
Förstärkning av utebelysning vid våra parkeringar	2024
Riktat till utebelysning som fått en onaturligt lutning	2024
Förbättring av grönytor, buskar och träd på gårdarna	2025
Byta dörrar på lägenhetsförråd trä 6 st	2025
Byta garageportar (slagport aluminium)	2025
Byte av leksand i sandlåda	2025
Byta torkskåp (ca 8kg) Tvättstuga 202A	2025

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Till föreningens carportplatser har ytterligare 16 st laddplatser för el-bilar installerats med hjälp av medfinansiering från Naturvårdsverket. I garagelänga nr 701 - 728 har förstärkning och isoleringsarbete utförts. I utemiljön har pilträd plockats bort då de letat sig ner i avlopps- och dräneringsledningar och orsakat skada. Avtal om fastighetsskötsel och Ekonomi/ administrations förvaltning blev uppsagt innan årsskiftet 2024. Efter ny upphandling beslutade styrelsen att från och med 2024-07-01 skriva avtal med N-production om fastighetsskötsel och NABO om ekonomi och administrativ förvaltning. Styrelsen har med hjälp av sakkunniga en årlig genomlysning av den underhållsplan som lagts för 2023 - 2072 för att se föreningens behov.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Förstärkning/reparationer av vissa carportplatser har utförts efter att behov upptäckts vid genomgång av samtliga carportplatser. Ökade fjärrvärmekostnader och en gammal utrustning för styrning av fjärrvärmen gjorde att styrelsen valde att tidigarelägga investering och installation av en ny fjärrvärmeutrustning. Till frånluftsystemen till våra bostäder har samtliga takfläktar gått igenom och lager byts.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 302 och vid räkenskapsårets utgång 303.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-11-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Thomas Wallgren Maria Lindahl Fred Pettersson Mattias Stålnacke Noah Öberg Sofi Hermansson	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Emma Ågren Bernt Wallmark Katarina Lindholm Mikael Lindgren Sandra Bygdén	

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	KPMG AB	Extern revisionsbyrå
Valberedning	Jeff Lundberg Oskar Elofsson	

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-05-27.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>23/24</u>	<u>22/23</u>	<u>21/22</u>	<u>20/21</u>
Nettoomsättning	tkr	12 518	11 819	11 762	11 624
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 779	1 688	2 383	1 646
Soliditet	%	38	33	30	25
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	483	460	460	455
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	%	68	69	69	69
Värmetillägg per kvm	kr	124	118	118	118
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	142	129	129	121
Elkostnad per kvm totalyta	kr	65	81	59	48
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	38	38	37	37
Energikostnad per kvm totalyta	kr	245	248	226	205
Skuldsättning per kvm totalyta	kr	1 520	1 502	1 591	1 627
Skuldsättning per kvm uppl. med bostadsrätt	kr	1 608	1 589	1 683	1 721
Genomsnittlig skuldränta	%	2,2	1,7	1,3	1,3
Räntekänslighet	%	3	3	4	4
Sparande per kvm totalyta	kr	217	169	206	214
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser, uppl.avgifter	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	4 227 848	8 341 572	673 604	1 688 339	14 931 363
Avsättning till fond för yttre underhåll		3 400 000	-3 400 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-258 231	258 231		
Omföring av föregående års resultat			1 688 339	-1 688 339	
Årets resultat				2 779 728	2 779 728
Belopp vid årets utgång	4 227 848	11 483 341	-779 826	2 779 728	17 711 091

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-779 826
Årets resultat	2 779 728
kronor	1 999 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	3 400 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-1 400 098
kronor	1 999 902

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 518 185	11 818 828
Övriga rörelseintäkter		150 721	1 779
Summa rörelseintäkter		12 668 906	11 820 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 698 225	-8 033 493
Övriga externa kostnader		-409 247	-391 774
Personalkostnader	4	-138 199	-144 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 120 567	-1 097 271
Summa rörelsekostnader		-9 366 238	-9 667 174
Rörelseresultat		3 302 668	2 153 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		113 073	33 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 013	-498 205
Summa finansiella poster		-522 940	-465 094
Resultat efter finansiella poster		2 779 728	1 688 339
Årets resultat		2 779 728	1 688 339

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	31 065 987	32 147 883
Maskiner och inventarier	7	191 787	30 750
Summa materiella anläggningstillgångar		31 257 774	32 178 633
Summa anläggningstillgångar		31 257 774	32 178 633
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		126 634	18 660
Övriga fordringar	8	256 386	45 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		268 576	479 222
Summa kortfristiga fordringar		651 596	543 233
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	15 150 104	12 178 057
Summa kassa och bank		15 150 104	12 178 057
Summa omsättningstillgångar		15 801 700	12 721 290
Summa tillgångar		47 059 474	44 899 923

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		668 186	668 186
Upplåtelseavgifter		3 559 662	3 559 662
Fond för yttre underhåll		11 483 341	8 341 572
Summa bundet eget kapital		15 711 189	12 569 420
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-779 826	673 603
Årets resultat		2 779 728	1 688 339
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		1 999 902	2 361 942
Summa eget kapital		17 711 091	14 931 362
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 488 925	15 856 829
Summa långfristiga skulder		11 488 925	15 856 829
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	17 045 931	13 346 623
Leverantörsskulder		474 877	398 734
Skatteskulder		41 169	52 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 481	313 811
Summa kortfristiga skulder		17 859 458	14 111 732
Summa eget kapital och skulder		47 059 474	44 899 923

Kassaflödesanalys	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster	11	2 779 728	1 688 339
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 120 567	1 097 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 900 295	2 785 610
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-306 995	385 710
Förändring av leverantörsskulder		76 144	-137 463
Förändring av kortfristiga skulder		232 441	-920 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		3 901 885	2 112 868
Investeringsverksamheten			
Förvärv/försäljning av byggnader och mark		0	0
Förvärv/försäljning av inventarier		-199 708	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-199 708	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-668 596	-668 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-668 596	-668 596
Årets kassaflöde		3 033 581	1 444 272
Likvida medel vid årets början		12 178 057	10 733 785
Likvida medel vid årets slut		15 211 638	12 178 057

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	70 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Markanläggning	40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningsen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 15 433 111 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter	8 568 992	8 160 276
Hyrer garage	396 040	358 520
Hyrer parkeringar	579 197	438 583
Hyra gästlägenhet	30 950	43 250
Bränsleavgifter bostäder	2 332 990	2 221 920
Gemensamhetsel	578 456	549 753
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 560	46 527
Summa	12 518 185	11 818 829

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för vatten samt abonnemang för TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Löpande underhåll	377 786	490 070
Periodiskt underhåll	243 416	258 231
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	587 977	636 646
Uppvärmningskostnad	2 668 961	2 415 137
Vatten- och avloppsavgifter	711 563	716 741
Elavgifter	1 222 501	1 522 786
Renhållning	393 410	412 779
Snöröjning	404 401	405 201
Förbrukningsinventarier/materiel	26 668	38 868
Fastighetsförsäkringar	344 432	316 349
TV, bredband och telefoni	312 900	428 217
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	404 210	392 468
Summa	7 698 225	8 033 493

Not 4 Personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Arvoden till styrelsen	111 235	112 524
Arvoden till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	2 900
Sociala avgifter enligt lag och avtal	26 964	29 212
Summa	138 199	144 636

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	45 810 400	45 810 400
Ingående anskaffningsvärde installationer	6 216 977	6 216 977
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 477 612	4 477 612
Utgående anskaffningsvärde	56 504 989	56 504 989
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-28 106 757	-27 222 616
Ingående ackumulerade avskrivningar installationer	-3 216 725	-3 126 236
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-2 233 624	-2 126 358
Årets avskrivning byggnader och installationer	-974 628	-974 630
Årets avskrivning markanläggningar	-107 268	-107 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 639 002	-33 557 106
Mark	9 200 000	9 200 000
Summa bokfört värde	31 065 987	32 147 883
Taxeringsvärde byggnader	192 503	192 503 000
Taxeringsvärde mark	92 613 000	92 613 000
	92 805 503	285 116 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	283 000 000	283 000 000
Lokaler	2 116 000	2 116 000

Under räkenskapsåret 2022-2023 har en omallokering utförts för installationer ovan som f g år återfanns i not 7

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Fastighetsinteckningar	42 304 000	42 304 000
	42 304 000	42 304 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	258 432	258 432
Årets anskaffningar	199 708	0
Utgående anskaffningsvärde	458 140	258 432
Ingående ackumulerad avskrivning maskiner och inventarier	-227 682	-212 307
Årets avskrivning maskiner och inventarier	-38 671	-15 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 353	-227 682
Summa bokfört värde	191 787	30 750

Under räkenskapsåret 2022-2023 har en omallokering utförts för installationer ovan och återfinns i not 5
Byggnader och mark

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Skattekonto	27 158	45 351
Övriga kortfristiga fordringar	167 694	0
Klientmedelskonto	61 534	0
Summa	256 386	45 351

Not 9 Kassa och bank

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Nordea företagskonto	6 944 797	8 083 666
SBAB	8 205 307	4 094 391
Summa	15 150 104	12 178 057

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	4,5%	293 540	6 678 027	2024-09-03
Stadshyotek	4,5%		6 000 000	2024-09-02
Nordea	0,88%		3 992 848	2025-04-16
Swedbank	1,86%	175 056	4 813 981	2026-09-25
Stadshypotek	3,07%	200 000	7 050 000	2027-06-01
Summa fastighetslån		668 596	28 534 856	
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder:			-16 670 875	
Nästa års amortering av långfristiga skulder:			-375 056	
Summa långfristig del			11 488 925	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			25 191 876	

Not 11 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>
Erhållen ränta	113 073	33 111
Erlagd ränta	-636 013	-498 205
Summa	-522 940	-465 094

Årsredovisningen är undertecknad av styrelsens ledamöter den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Thomas Wallgren
Ordförande

Maria Lindahl

Fred Pettersson

Mattias Stålnacke

Noah Öberg

Sofi Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signering

KPMG AB

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Klas Noah Simon Öberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: f57c80015cdd32[...]b42dd8791427f

IP: 213.204.xxx.xxx

2024-10-24 13:37:48 UTC



Maria Lindahl (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 14766abea983d7[...]d7f393b20e71e

IP: 193.181.xxx.xxx

2024-10-24 14:05:48 UTC



MATTIAS LINDMARK STÅLNACKE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 6d5c6323adc4fb[...]8bd31605efc73

IP: 213.204.xxx.xxx

2024-10-24 16:55:58 UTC



FRED TORBJÖRN PETTERSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: e85308bec4f1f5[...]7927ee796072d

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-10-24 16:56:42 UTC



Jan Erik Thomas Wallgren (SSN-validerad)

Styrelseordförande

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 7c60f464da97b2[...]72365f9ac7819

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-10-24 19:41:36 UTC



Britt Mona Sofi Hermansson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 9f1887990bc464[...]505c05d0ffa9e

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-10-25 15:38:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDREAS VRETBLOM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 9f51df0721c856[...]650d0a3978fd9

IP: 193.181.xxx.xxx

2024-10-25 21:08:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: EAF2H-BYOLW-DYJC3-OFPL1-2AYII-L7TF2

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hartassen i Umeå, org. nr 794000-4356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hartassen i Umeå för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Hartassen i Umeå för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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

KPMG AB

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDREAS VRETBLOM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 9f51df0721c856[...]650d0a3978fd9

IP: 193.181.xxx.xxx

2024-10-25 21:10:00 UTC



Penneo dokumentnyckel: HE3QM-TXAOL-2S3HF-HO13E-EFYWM-PUOZK

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor