

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Hartassen i Umeå

794000-4356



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hartassen i Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-10-25.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hartassen 3	1974	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1974.

Föreningen har 235 bostadsrätter om totalt 17 748 kvm och 1 lokal om 1022 kvm. Byggnadernas totalyta är 18770 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Erik Thomas Wallgren	Ordförande
Britt Mona Sofi Hermansson	Styrelseledamot
Maria Lindahl	Styrelseledamot
Mattias Lindmark Stålnacke	Styrelseledamot
Monika Emma Kristina Ågren	Styrelseledamot
Noah Öberg	Styrelseledamot

Valberedning

Jeff Lundberg
Fred Pettersson

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöter

Revisorer

Frida Kolbäck	Auktoriserad revisor	Azets Revision & Rådgivning AB
Elisabeth Norgren	Internrevisor	Medlem brf Hartassen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-26. Tillägg stadgar §68 Revisorer, andra stämmobeslutet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Förstärkning/reparation av carportplatser samt utebelysning vid parkeringar
Förstärkning och tilläggsisolering av garage nr 701-728
Utbyte av två fjärrvärmecentraler
- 2023** ● Installation av 16 st laddplatser för elbilar
Anläggning av ny boulebana
Installation av ny data-fiber
Ny server för föreningens datanätverk
Installation av 4 nya motorvärmplatser
Installation av betalparkering på våra besöksplatser
- 2022-2023** ● Byte av dörrar till gemensamhetsutrymmen
- 2020-2021** ● Installation av 6 st laddplatser för elbilar
Installation av fukt- och tempstyrda värmeslingor på 16 huslängors tak
Utökning av fler lekredskap i lekpark
- 2019-2020** ● Renovering gästrum
Byte torktumlare i tvättstuga
Markytor, innergårdar
Ventilationsåtgärder efter OVK
Byte av garageportar
- 2019** ● Huskropp utvändigt, byte gavelfasad
- 2018** ● Utemiljö
- 2017-2018** ● Fönsterbyte
- 2016** ● Målning fasader
Yttertak
- 2014** ● Uppfräschning av gårdar
Uppgradering av fibernät (IT)
- 2010-2012** ● Stambyte och badrumsrenovering

2007 ● Uppgradering IT-nät

1999 ● Byte fasadpanel och ventilation

Planerade underhåll

2025 ● Investering robotgräsklippare, 3 st
Förbättring av fasader
Installera dörrstoppar i cykelförråd

2025-2026 ● Förbättring av grönytor, buskar och träd på gårdarna
Byta dörrar på gavelförråd, 6 st

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	N Production AB
Ekonomisk förvaltning	NABO
Snöröjning och sandning	G57

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen som resultat av ett stämmobeslut installerat en hjärtstartare att användas i nödsituationer. Apparaten vägleder användaren med röstinstruktioner och visar hur elektroderna ska placeras på bröstkorgen. Hjärtstartaren finns monterad utanför samlingslokalen på Hermelinvägen 202A.

Under året har föreningen investerat i 2 nya undercentraler för fjärrvärme. Detta ska bidra till bättre uppvärmning i bostäderna samt effektivare värmedistribution. För att fortsatt bidra till förbättrad ventilation har en total översyn av samtliga fläktar på våra tak setts över och eventuella fel åtgärdats för att därefter genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som görs vart 6:e år.

I maj samlades boende för att tillsammans städa bort spåren av vintern och förbereda gårdarna för sommaren.

Gemensamma träffar för boende har anordnats i samlingslokalen under våren för att umgås kring hantverk, handarbete, spel m m

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

2025-07-01 ingick vi nytt avtal för vår fastighetsförvaltning. Teknisk Fastighetsservice AB är nu leverantör av fastighetsskötseln.

Övriga uppgifter

Väsentlig händelse efter räkenskapsåret är att föreningen investerat i 3 robotgräsklippare för att klippa merparten av föreningens alla gräsytor.

Fördelarna är många med den investeringen:

- robotgräsklippare förbrukar väldigt lite el och är därför billigare att driva. Behöver inte bemanning som med bensindrivna gräsklippare.
- ett miljövänligt alternativ då batteridrivna maskiner inte avger avgaser.
- de är betydligt tystare än traditionella gräsklippare, vilket gör att de kan klippa även under tider då traditionella maskiner inte får användas.
- de kan även klippa föreningens slänter som åkgräsklipparna inte klarade av att klippa
- en regelbunden och kontinuerlig klippning främjar gräsets tillväxt och leder till en friskare och tätare gräsmatta som är mer motståndskraftig.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 305 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 301 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022-2023
Nettoomsättning	12 552 941	12 518 185	11 818 828
Resultat efter fin. poster	1 201 334	2 779 728	1 688 339
Soliditet (%)	39	38	33
Yttre fond	11 483 341	11 483 341	-
Taxeringsvärde	310 409 000	285 116 000	285 116 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	483	483	460
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 485	1 520	1 502
Sparande / kvm totalyta, kr	187	217	169
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	65	81
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	142	129
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	38	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	245	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	2,20	1,7
Räntekänslighet (%)	2,43	3	3

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 577 994 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-06-30	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	668 186	-	-	668 186
Upplåtelseavgifter	3 559 662	-	-	3 559 662
Fond, yttre underhåll	11 483 341	-	3 400 000	14 883 341
Balanserat resultat	-779 826	2 779 728	-3 400 000	-1 400 098
Årets resultat	2 779 728	-2 779 728	1 201 334	1 201 334
Eget kapital	17 711 091	0	1 201 334	18 912 425

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 400 098
Årets resultat	1 201 334
Totalt	-198 764
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	2 612 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 178 000
Balanseras i ny räkning	-1 632 764
	-198 764

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 552 941	12 526 134
Övriga rörelseintäkter	3	-1	142 772
Summa rörelseintäkter		12 552 940	12 668 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 118 037	-7 669 110
Övriga externa kostnader	9	-369 123	-438 362
Personalkostnader	10	-160 032	-138 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 137 204	-1 120 567
Summa rörelsekostnader		-10 784 396	-9 366 237
RÖRELSERESULTAT		1 768 544	3 302 669
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		263 846	113 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-831 055	-636 013
Summa finansiella poster		-567 209	-522 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 201 334	2 779 728
ÅRETS RESULTAT		1 201 334	2 779 728

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	27 954 639	28 929 267
Markanläggningar	13	2 029 452	2 136 720
Maskiner och inventarier	14	36 625	191 787
Summa materiella anläggningstillgångar		30 020 716	31 257 774
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 020 716	31 257 774
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		153 084	126 634
Övriga fordringar	15	-34 313	256 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	338 908	268 576
Summa kortfristiga fordringar		457 679	651 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 319 448	15 150 104
Summa kassa och bank		18 319 448	15 150 104
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 777 126	15 801 700
SUMMA TILLGÅNGAR		48 797 842	47 059 474

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 227 848	4 227 848
Fond för yttre underhåll		14 883 341	11 483 341
Summa bundet eget kapital		19 111 189	15 711 189
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 400 098	-779 826
Årets resultat		1 201 334	2 779 728
Summa fritt eget kapital		-198 764	1 999 902
SUMMA EGET KAPITAL		18 912 425	17 711 091
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	8 456 717	11 488 925
Summa långfristiga skulder		8 456 717	11 488 925
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 409 543	17 045 931
Leverantörsskulder		474 416	474 877
Skatteskulder		24 021	41 169
Övriga kortfristiga skulder		10 032	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 510 688	297 481
Summa kortfristiga skulder		21 428 700	17 859 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 797 842	47 059 474

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 768 544	3 302 669
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 137 204	1 120 567
	2 905 748	4 423 236
Erhållen ränta	263 846	113 073
Erlagd ränta	-765 788	-636 013
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 403 805	3 900 295
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	132 384	-306 995
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 140 363	308 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 676 552	3 901 885
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	99 854	-199 708
Kassaflöde från investeringsverksamheten	99 854	-199 708
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-668 596	-668 596
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-668 596	-668 596
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 107 810	3 033 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 211 638	12 178 057
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	18 319 448	15 211 638

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hartassen i Umeå har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,93 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Markanläggningar	2,5 - 4 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	8 562 857	8 568 992
Hysesintäkter, p-platser	922 586	975 237
Övriga intäkter	157 753	70 829
El	577 994	578 086
Värme	2 331 751	2 332 990
Summa	12 552 941	12 526 134

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-1	370
Övriga intäkter	0	94 102
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	48 300
Summa	-1	142 772

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastskötsel/städ tjänster	0	85 752
Fastighetsskötsel	436 100	550 887
Besiktning och service	113 166	844
Städning	13 690	11 877
Trädgårdsarbete	12 471	0
Övrigt	37 563	1 563
Snöskottning	354 884	404 401
Summa	967 875	1 055 324

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	26 038	169 986
Underhåll	0	30 550
Bostäder VVS	58 734	33 866
Tvättstuga	33 447	44 809
Soprum/miljöanläggning	9 330	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	32 197
VA	3 900	0
Värme	8 719	0
Ventilation	0	5 617
El	67 613	90 337
Tak	10 403	0
Gård/markytor	96 223	68 680
Garage och p-platser	85 494	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	79 767
Temp. rep und eller projekt	71 220	0
Summa	471 121	555 809

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Värme	1 178 000	0
Summa	1 178 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	977 638	1 222 501
Uppvärmning	2 783 592	2 668 961
Vatten	914 137	711 563
Sophämtning	595 183	393 410
Summa	5 270 550	4 996 435

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	374 214	344 432
Självrisker	107 100	0
Bredband/Kabeltv	327 297	312 900
Fastighetsskatt	421 880	404 210
Summa	1 230 491	1 061 542

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	58 665	26 668
Övriga förvaltningskostnader	117 107	94 027
Juridiska kostnader	0	8 527
Revisionsarvoden	31 250	22 500
Ekonomisk förvaltning	162 101	284 192
Konsultkostnader	0	2 447
Summa	369 123	438 362

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	129 098	111 235
Sociala avgifter	30 934	26 964
Summa	160 032	138 199

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	830 415	636 013
Övriga räntekostnader	640	0
Summa	831 055	636 013

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 629 977	58 629 977
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 629 977	58 629 977
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 700 710	-28 726 082
Årets avskrivning	-974 628	-974 628
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 675 338	-29 700 710
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 954 639	28 929 267
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	217 674 000	192 503 000
Taxeringsvärde mark	92 735 000	92 613 000
Summa	310 409 000	285 116 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 075 012	7 075 012
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 075 012	7 075 012
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 938 292	-4 831 024
Årets avskrivning	-107 268	-107 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 045 560	-4 938 292
Utgående restvärde enligt plan	2 029 452	2 136 720

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	458 140	258 432
Inköp	-99 854	199 708
Utgående anskaffningsvärde	358 286	458 140
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-266 353	-227 682
Avskrivningar	-55 308	-38 671
Utgående avskrivning	-321 661	-266 353
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 625	191 787

NOT 15, ÖVRIGA FÖRDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	-34 313	27 158
Övriga fordringar	0	167 694
Annan bank	0	61 534
Summa	-34 313	256 386

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 513	268 576
Försäkringspremier	195 770	0
Förvaltning	40 625	0
Summa	338 908	268 576

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30
Swedbank	2026-09-25	1,86 %	4 638 925	1,86%	4 813 981
Stadshypotek	2025-09-02	3,30 %	6 384 487	4,5%	6 678 027
Stadshypotek	2025-09-02	3,30 %	6 000 000	4,5%	6 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	3,07 %	6 850 000	3,07%	7 050 000
Nordea Hypotek	2027-04-21	2,78 %	3 992 848	0,88%	3 992 848
Summa			27 866 260		28 534 856
Varav kortfristig del			19 409 543		17 045 931

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 523 280 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 908	150 303
El	57 395	0
Uppvärmning	107 019	0
Utgiftsräntor	68 760	3 493
Vatten	91 378	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 116 228	143 685
Summa	1 510 688	297 481

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	42 304 000	42 304 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Umeå

Britt Mona Sofi Hermansson
Styrelseledamot

Jan Erik Thomas Wallgren
Ordförande

Maria Lindahl
Styrelseledamot

Mattias Lindmark Stålnacke
Styrelseledamot

Monika Emma Kristina Ågren
Styrelseledamot

Noah Öberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Medlem brf Hartassen
Elisabeth Norgren
Internrevisor

Azets Revision & Rådgivning AB
Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.11.2025 20:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.11.2025 10:53

DOCUMENT ID:

Hy7V784kx-l

ENVELOPE ID:

B1x4QIE1lbe-Hy7V784kx-l

DOCUMENT NAME:

Brf Hartassen i Umeå, 794000-4356 - Årsredovisning 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

ee3d3434735b10ad21ee02cbb4ded25981aef5fb4270f3
1d811c93f04de0a2af21d49cb96362509b7cb673851585
452b4fcb1690cbcf0c7c40cf46d9ff80f233

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Klas Noah Simon Öberg noah.oberg@gmail.com	 Signed Authenticated	10.11.2025 11:06 10.11.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.206
2. Jan Erik Thomas Wallgren thomas.wallgren58@gmail.com	 Signed Authenticated	10.11.2025 11:18 10.11.2025 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.245.108
3. Maria Lindahl brfhartassen@gmail.com	 Signed Authenticated	10.11.2025 20:58 10.11.2025 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 95.202.159.83
4. Monika Emma Kristina Ågren agren.emma@gmail.com	 Signed Authenticated	11.11.2025 12:27 10.11.2025 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.32.195
5. MATTIAS LINDMARK STÅLNÄCKE lindmarkmattias@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.11.2025 15:54 11.11.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.245.174
6. Britt Mona Sofi Hermansson soheson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.11.2025 18:06 11.11.2025 18:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.244.163
7. Frida Sofia Kolbäck frida.kolback@azets.com	 Signed Authenticated	11.11.2025 19:17 11.11.2025 19:17	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.144
8. ELISABETH NORRGREN elisabeth.norgren@outlook.com	 Signed Authenticated	11.11.2025 20:07 11.11.2025 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.244.216

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024-07-01 till 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-10-25 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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:

- o 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. Risken 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o 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

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Bostadsrättsföreningen Hartassen i Umeå för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Örnsköldsvik den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Elisabeth Norgren
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.11.2025 20:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.11.2025 10:53

DOCUMENT ID:

SkZEXLVygWg

ENVELOPE ID:

SyEX8NJeZx-SkZEXLVygWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - BRF Hartassen 2025-06-30.pdf

2 pages

SHA-512:

05648fbd6b7e6a45eba4cbce84174b8df5aa116a533394

0ebe78c3bd51abe99058882387be86ae783cb4e0579a8

51aef6c533af114542b3d2710b6b61a45312f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Frida Sofia Kolbäck frida.kolback@azets.com	Signed Authenticated	11.11.2025 19:16 11.11.2025 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.144
2. ELISABETH NORGRÉN elisabeth.norgren@outlook.com	Signed Authenticated	11.11.2025 20:11 11.11.2025 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.244.216

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed