

# 2021 - 2022

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, resultaträkning och balansräkning.

## 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 när 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 förskottsinsbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

## 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 2021-07-01 - 2022-06-30

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

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

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hartassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

#### 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 och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hartassen 3, bebyggdes 1974-1976. Föreningen registrerades 1971-10-25. Fastigheten är belägen på Hermelinvägen 1-234 i Umeå. På fastigheten finns 16 st bostadshus innehållande 235 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även två garagebyggnader med 72 bilplatser i varmgarage. Dessutom finns 140 carportplatser med motorvärmare och 6 carportplatser med laddstolpar samt 4 MC-garageplatser och 4 motorvärmareplatser 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 m<sup>2</sup> (varav bostadsrättsyta 17 750 m<sup>2</sup>)

Total lokalyta: 1 022 m<sup>2</sup>

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.

#### Gemensamma utrymmen

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

#### 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 10 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktats. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 34 427 225 kr för den närmaste 10-årsperioden.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
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

<b>Planerade underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Förbättring av fasader	2022
Gemensamma miljösorteringsutrymmen	2022
Byte av dörrar till gemensamhetsförråd	2022
Byte bokningssystem tvättstugor m m	2022
Förbättring av grönytor, buskar, träd på gårdarna	2022
Förbättring av asfalt och stenplattor	2022
Översyn av eldistribution	2023
Översyn av luftbehandlingssystem	2023

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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**

I vår utemiljö har förbättringar gjorts. Vi har reparerat asfaltytor och bytt ut dagvattenbrunnar.

Större träd med stora rotsystem, grenverk eller spruckna stammar har plockats ner.

Föreningens gemensamma bänkar och utemöbler har renoverats.

Takläckage på garagelängorna har åtgärdats samt att termostater i garagen har bytts med förhoppning om jämnare värme i garagen.

I Föreningens carportlängor har stabilitetsförstärkningar skett.

I tvättstugorna har ytterligare tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp ersatts med nya som är mer energisnåla. I lekparken har trasiga staket tagits bort och bytts ut mot ett nytt. Ett stort antal förrådsdörrar har ersatts med nya dörrar.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

I utemiljön har nya trädplanterats, buskar, häckar och träd har beskurits och gallrats.

Trädgårdscontainern omgärdas numera av ett passande plank i anslutning till en carportlänga. I parken intill samlingslokalen har en ny boulebana installerats. Sommarens åskoväder slog ut föreningens bokningssystem som nu är ersatt med ny dataserver och ska förhoppningsvis fungera problemfritt i framtiden.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 300 och vid räkenskapsårets utgång 301.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-11-10 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Thomas Wallgren Maria Söderström Gretha Gustafsson Lara Lohf Fred Pettersson Sami Papula Mattias Stålnacke	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Emma Larsson Tom Jönsson Erik Mohlin Ulrika Stenlund	

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	KPMG AB	Extern revisionsbyrå
	Isak Lundholm Elisabeth Norgren	Föreningsrevisor (ordinarie) Föreningsrevisor (suppleant)
Valberedning	Sofi Hermansson Lena Ståhl Lisbeth Olausson	

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-05-27.



## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>21/221</u>	<u>20/21</u>	<u>19/20</u>	<u>18/19</u>	<u>17/18</u>
Nettoomsättning	tkr	11 762	11 624	11 549	11 475	11 485
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 383	1 646	1 997	214	-216
Soliditet	%	30	25	22	18	17
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	460	455	451	451	451
Värmetillägg per kvm	kr	118	118	118	118	118
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	129	121	126	130	136
Elkostnad per kvm totalyta	kr	59	48	51	58	48
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	37	37	33	30	29
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	1 591	1 627	1 672	1 717	1 762
Genomsnittlig skuldränta	%	1,3	1,3	1,4	2,0	1,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	4 227 848	4 631 644	354 595	1 646 328	10 860 415
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 000 000	-2 000 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-290 072	290 072		
Omföring av föregående års resultat			1 646 328	-1 646 328	
Årets resultat				<u>2 382 609</u>	<u>2 382 609</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	4 227 848	6 341 572	290 995	2 382 609	13 243 024



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	290 995
Årets resultat	2 382 609
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>2 673 604</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	1 700 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	300 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	673 604
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>2 673 604</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>	<b>2020-07-01 -2021-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 761 960	11 623 829
Övriga rörelseintäkter		35 540	99 249
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 797 500</b>	<b>11 723 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 385 780	-7 996 732
Övriga externa kostnader		-393 887	-397 185
Personalkostnader	4	-156 115	-177 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 098 355	-1 098 355
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 034 137</b>	<b>-9 670 053</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 763 363</b>	<b>2 053 025</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 420	4 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 174	-411 402
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-380 754</b>	<b>-406 697</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 382 609</b>	<b>1 646 328</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 382 609</b>	<b>1 646 328</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	30 139 038	31 131 529
Maskiner och inventarier	7	3 136 866	3 242 730
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 275 904</b>	<b>34 374 259</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar		0	352 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>352 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 275 904</b>	<b>34 726 759</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		59 621	75 150
Övriga kortfristiga fordringar		107 737	40 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		501 419	410 050
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>668 777</b>	<b>525 446</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	10 733 785	7 593 947
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 733 785</b>	<b>7 593 947</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 402 562</b>	<b>8 119 393</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>44 678 466</b>	<b>42 846 152</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		668 186	668 186
Upplåtelseavgifter		3 559 662	3 559 662
Fond för yttre underhåll		6 341 572	4 631 644
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 569 420</b>	<b>8 859 492</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		290 995	354 595
Årets resultat		2 382 609	1 646 328
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>2 673 604</b>	<b>2 000 923</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 243 024</b>	<b>10 860 415</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	29 114 589	22 333 185
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 114 589</b>	<b>22 333 185</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	757 459	8 207 459
Leverantörsskulder		536 196	428 977
Skatteskulder		37 950	27 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		989 248	988 685
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 320 853</b>	<b>9 652 552</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>44 678 466</b>	<b>42 846 152</b>

## 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.

#### 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. Beskattning 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 föreningsstämman 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.

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

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
Årsavgifter	8 160 276	8 080 574
Hyror garage	344 370	338 221
Hyror parkeringar	433 632	416 038
Hyra gästlägenhet	11 500	29 500
Bränsleavgifter bostäder	2 222 048	2 216 876
Gemensamhetsel	549 844	507 547
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	40 290	35 073
<b>Summa</b>	<b>11 761 960</b>	<b>11 623 829</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
Löpande underhåll	408 558	421 103
Periodiskt underhåll	280 169	1 165 414
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	628 512	615 010
Uppvärmningskostnad	2 425 704	2 265 083
Vatten- och avloppsavgifter	700 016	687 653
Elavgifter	1 110 446	898 546
Renhållning	393 529	428 900
Snöröjning	273 980	385 051
Förbrukningsinventarier/materiel	43 195	72 283
Fastighetsförsäkringar	290 249	236 756
TV, bredband och telefoni	453 298	460 477
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	378 125	360 456
<b>Summa</b>	<b>7 385 781</b>	<b>7 996 732</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
Arvoden till styrelsen	121 408	122 495
Arvoden till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 970	14 850
Löner och ersättningar till övriga anställda	0	3 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 737	36 836
<b>Summa</b>	<b>156 115</b>	<b>177 781</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av  
föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	45 810 400	45 810 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 477 612	4 477 612
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	50 288 012	50 288 012
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-26 337 391	-25 452 166
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-2 019 092	-1 911 826
Årets avskrivning byggnader	-885 225	-885 225
Årets avskrivning markanläggningar	-107 266	-107 266
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 348 974	-28 356 483
Mark	9 200 000	9 200 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>30 139 038</b>	<b>31 131 529</b>
Taxeringsvärde byggnader	192 503 000	160 170 000
Taxeringsvärde mark	92 613 000	92 735 000
	<hr/>	<hr/>
	285 116 000	252 905 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	283 000 000	251 000 000
Lokaler	2 116 000	1 905 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Fastighetsinteckningar	42 304 000	42 304 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>42 304 000</b>	<b>42 304 000</b>



**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	258 432	181 557
Installationer	6 216 977	6 216 977
Årets anskaffningar	0	76 875
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	6 475 409	6 475 409
Ingående ackumulerad avskrivning maskiner och inventarier	-196 932	-181 557
Ingående ackumulerad avskrivning installationer	-3 035 747	-2 945 257
Årets avskrivning maskiner och inventarier	-15 375	-15 375
Årets avskrivning installationer	-90 489	-90 489
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 338 543	-3 232 678
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>3 136 866</b>	<b>3 242 731</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Nordea företagskonto	6 666 538	3 538 121
SBAB	4 067 246	4 055 826
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>10 733 784</b>	<b>7 593 947</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,41%	293 540	7 265 107	2023-12-01
Stadshyotek	0,69%		6 000 000	2024-06-01
Nordea	0,88%		3 992 848	2025-04-16
Swedbank	1,86%	263 919	5 164 093	2026-09-25
Stadshypotek	3,07%	<u>200 000</u>	<u>7 450 000</u>	2027-06-01
Summa fastighetslån		757 459	29 872 048	

Nästa års omförhandlingar av långfristiga  
skulder:

Nästa års amortering av långfristiga  
skulder:

**Summa långfristig del**

-757 459  
**29 114 589**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till  
kreditinstitut uppgå till

26 084 753

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

Thomas Wallgren  
Ordförande

Maria Söderström

Gretha Gustafsson

Lara Lohf

Fred Pettersson

Sami Papula

Mattias Stålnacke

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

KPMG AB

Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor

Isak Lundholm  
Förtroendevald revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman 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 2021-07-01—2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hartassen i Umeås finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Hartassen i Umeå 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 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 bolagets 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.

### 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. 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.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Hartassen i Umeå enligt god revisorsred 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### 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:

- förtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:

*Andreas Vretblom*

3FDDA78F2E7E415...

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

*Isak Lundholm*

D5C8AFFDE38E403...

Isak Lundholm

Förtroendevald revisor



**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 6D8BACD8E1B24B179A560E65A4EF539A	Status: Completed
Subject: Revisionsberättelse: Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Hartassen i Umeå.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator: Fredrika Engström PO Box 50768 Malmö, SE -202 71 fredrika.engstrom@kpmg.se IP Address: 195.84.56.2
Envelopeld Stamping: Enabled	
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	

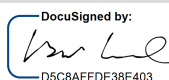
**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Fredrika Engström	Location: DocuSign
10/27/2022 11:13:30 AM	fredrika.engstrom@kpmg.se	

**Signer Events**

Isak Lundholm  
isaklundholm90@gmail.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
D5C8AFFDE38E403...

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 78.69.120.166  
Signed using mobile

**Timestamp**

Sent: 11/8/2022 1:57:40 PM  
Resent: 11/9/2022 8:21:38 AM  
Viewed: 11/9/2022 8:35:17 AM  
Signed: 11/9/2022 8:36:20 AM

**Authentication Details**

## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: d5ea64ee-56a0-506b-b3ae-7df2ff330134  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 11/9/2022 8:34:39 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 11/9/2022 8:35:17 AM  
ID: 7bcecc68-03ef-4505-96fb-bbe1b832b745

Andreas Vretblom  
andreas.vretblom@kpmg.se  
KPMG AB

DocuSigned by:  
  
3EDDA7BE2F7E415...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 11/9/2022 8:36:23 AM  
Viewed: 11/9/2022 9:57:31 AM  
Signed: 11/9/2022 9:57:37 AM

**Authentication Details**

## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 24c1eb92-2256-5868-abc0-35cbf4a55b5e  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 11/9/2022 9:57:14 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events****Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp**

<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11/8/2022 1:57:40 PM
Certified Delivered	Security Checked	11/9/2022 9:57:31 AM
Signing Complete	Security Checked	11/9/2022 9:57:37 AM
Completed	Security Checked	11/9/2022 9:57:37 AM
<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact KPMG AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se)

### **To advise KPMG AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from KPMG AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with KPMG AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.

# CASTOR

---

## FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 70 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetskötsel 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. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. 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.



CastorForvaltning



Castor Förvaltning