

2022-2023

Årsredovisning

Brf Hartassen



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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, d v s 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 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 2022-07-01 - 2023-06-30

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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 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.

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 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.

Utförda underhållsåtgärder	År
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
Förbättring av fasader	2023
Översyn av luftbehandlingssystem	2023
Förbättring av grönytor, buskar och träd på gårdarna	2024
Förbättring av asfalt och stenplattor	2024
Översyn av eldistribution	2024

Beskattning

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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 utemiljön har nya träd planterats, 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. Vidare pågår en översyn av våra undercentraler där ytterväggsfläktar installerats och byten av takfläktar gjorts. Ny server har installerats för föreningens datanätverk. Styrelsen förhandlade fram ett nytt avtal för både internet och digital-TV från och med 1 april 2023 vilket bland annat innebär sänkta kostnader för föreningen och utökat utbud att digitala tv-kanaler. I samband med detta drogs det in ny data-fiber

I juni infördes betalparkering på våra besöksplatser för att förbättra ordningen och tillgång på platser då det under vissa perioder kan vara fullt på besöksplatserna och inte alltid av de som har anknytning till föreningen. Föreningen har installerat 4 motorvärmplatser då efterfrågan på bilplatser i garage och carport ökat. Under året har ett 40-tal förrådsdörrar bytts till främst våra gemensamma förråd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Några pilträäd på området har tagits ned då vi sett att rötter trängt in i avlopp och dräneringsrör.

Styrelsen har tagit hjälp av sakkunnig inom området för att revidera underhållsplanen som visar BRF Hartassens underhållsbehov för de kommande 10 åren. Underhållsplanen är levande och uppdateras varje år i samband med att föreningens fastigheter och markytor besiktas. Skadade asfaltsytor såväl som gräsytor har åtgärdats. Reparationer av skadade träfasader har påbörjats.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 301 och vid räkenskapsårets utgång 302.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-11-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Thomas Wallgren Maria Söderström Fred Pettersson Sami Papula Mattias Stålnacke Noah Öberg	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot (flyttat o avgått) Ledamot Ledamot
Suppleant	Emma Larsson Tom Jönsson Emma Ågren Bernt Wallmark Katarina Lindholm	

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	KPMG AB	Extern revisionsbyrå
	Clara Gustavsson Elisabeth Norgren	Föreningsrevisor (ordinarie) Föreningsrevisor (suppleant)
Valberedning	Sofi Hermansson Elina Hellberg	

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-05-27.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>22/23</u>	<u>21/22</u>	<u>20/21</u>	<u>19/20</u>	<u>18/19</u>
Nettoomsättning	tkr	11 819	11 762	11 624	11 549	11 475
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 688	2 383	1 646	1 997	214
Soliditet	%	33	30	25	22	18
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	460	460	455	451	451
Värmetillägg per kvm	kr	118	118	118	118	118
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	129	129	121	126	130
Elkostnad per kvm totalyta	kr	81	59	48	51	58
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	38	37	37	33	30
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	1 502	1 591	1 627	1 672	1 717
Genomsnittlig skuldränta	%	1,7	1,3	1,3	1,4	2,0

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>
Belopp vid årets ingång	4 227 848	6 341 572	290 995	2 382 609	13 243 024
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 000 000	-2 000 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		
Omföring av föregående års resultat			2 382 609	-2 382 609	
Årets resultat				1 688 339	1 688 339
Belopp vid årets utgång	4 227 848	8 341 572	673 604	1 688 339	14 931 363

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	673 604
Årets resultat	1 688 339
	<hr/>
kronor	2 361 943

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	3 400 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-258 231
Balanseras i ny räkning	-779 826
	<hr/>
kronor	2 361 943

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

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 818 828	11 761 960
Övriga rörelseintäkter		1 779	35 540
Summa rörelseintäkter		11 820 607	11 797 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 033 493	-7 385 780
Övriga externa kostnader		-391 774	-393 887
Personalkostnader	4	-144 636	-156 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 097 271	-1 098 355
Summa rörelsekostnader		-9 667 174	-9 034 137
Rörelseresultat		2 153 433	2 763 363
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 111	11 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 205	-392 174
Summa finansiella poster		-465 094	-380 754
Resultat efter finansiella poster		1 688 339	2 382 609
Årets resultat		1 688 339	2 382 609

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	32 147 883	30 139 038
Maskiner och inventarier	7	30 750	3 136 866
Summa materiella anläggningstillgångar		32 178 633	33 275 904
Summa anläggningstillgångar		32 178 633	33 275 904
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 660	59 621
Övriga kortfristiga fordringar		45 351	107 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		479 222	501 419
Summa kortfristiga fordringar		543 233	668 777
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	12 178 057	10 733 785
Summa kassa och bank		12 178 057	10 733 785
Summa omsättningstillgångar		12 721 290	11 402 562
Summa tillgångar		44 899 923	44 678 466

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
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		8 341 572	6 341 572
Summa bundet eget kapital		12 569 420	10 569 420
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		673 603	290 995
Årets resultat		1 688 339	2 382 609
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		2 361 942	2 673 604
Summa eget kapital		14 931 362	13 243 024
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 856 829	29 114 589
Summa långfristiga skulder		15 856 829	29 114 589
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	13 346 623	757 459
Leverantörsskulder		398 734	536 196
Skatteskulder		52 564	37 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		313 811	989 248
Summa kortfristiga skulder		14 111 732	2 320 853
Summa eget kapital och skulder		44 899 923	44 678 466

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. Fr om räkenskapsåret 2020-2021 har vissa förändringar skett ang. periodisering av löpande driftskostnader m.h.t. förenklingsregeln i K2 (BFNAR 2016:10 kap 7 p.9) vilket begränsar jämförbarheten i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt mellan räkenskapsåren före och efter år 2020-2021.

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 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.

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

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Årsavgifter	8 160 276	8 160 276
Hyror garage	358 520	344 370
Hyror parkeringar	438 583	433 632
Hyra gästlägenhet	43 250	11 500
Bränsleavgifter bostäder	2 221 920	2 222 048
Gemensamhetsel	549 753	549 844
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	46 527	40 290
Summa	11 818 829	11 761 960

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Löpande underhåll	490 070	408 558
Periodiskt underhåll	258 231	280 169
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	636 646	628 512
Uppvärmningskostnad	2 415 137	2 425 704
Vatten- och avloppsavgifter	716 741	700 016
Elavgifter	1 522 786	1 110 446
Renhållning	412 779	393 529
Snöröjning	405 201	273 980
Förbrukningsinventarier/materiel	38 868	43 195
Fastighetsförsäkringar	316 349	290 249
TV, bredband och telefoni	428 217	453 298
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	392 468	378 125
Summa	8 033 493	7 385 781

Not 4 Personalkostnader

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Arvoden till styrelsen	112 524	121 408
Arvoden till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 900	2 970
Sociala avgifter enligt lag och avtal	29 212	31 737
Summa	144 636	156 115

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	45 810 400	45 810 400
Ingående anskaffningsvärde installationer	6 216 977	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 477 612	4 477 612
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	56 504 989	50 288 012
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-27 222 616	-26 337 391
Ingående ackumulerade avskrivningar installationer	-3 126 236	0
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-2 126 358	-2 019 092
Årets avskrivning byggnader och installationer	-974 630	-885 225
Årets avskrivning markanläggningar	-107 266	-107 266
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 557 106	-29 348 974
Mark	9 200 000	9 200 000
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	32 147 883	30 139 038
Taxeringsvärde byggnader	192 503 000	192 503 000
Taxeringsvärde mark	92 613 000	92 613 000
	<hr/>	<hr/>
	285 116 000	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>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Fastighetsinteckningar	42 304 000	42 304 000
	<hr/>	<hr/>
	42 304 000	42 304 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	258 432	258 432
Installationer	0	6 216 977
Utgående anskaffningsvärde	258 432	6 475 409
Ingående ackumulerad avskrivning maskiner och inventarier	-212 307	-196 932
Ingående ackumulerad avskrivning installationer	0	-3 035 747
Årets avskrivning maskiner och inventarier	-15 375	-15 375
Årets avskrivning installationer	0	-90 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-227 682	-3 338 543
Summa bokfört värde	30 750	3 136 866

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

Not 8 Kassa och bank

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Nordea företagskonto	8 083 666	6 666 538
SBAB	4 094 391	4 067 246
Summa	12 178 057	10 733 784

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	6 971 567	2023-12-01
Stadshyotek	0,69%		6 000 000	2024-06-01
Nordea	0,88%		3 992 848	2025-04-16
Swedbank	1,86%	175 056	4 989 037	2026-09-25
Stadshypotek	3,07%	<u>200 000</u>	<u>7 250 000</u>	2027-06-01
Summa fastighetslån		668 596	29 203 452	
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder:			-12 971 567	
Nästa års amortering av långfristiga skulder:			-375 056	
Summa långfristig del			15 856 829	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			25 860 472	

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

Thomas Wallgren
Ordförande

Maria Söderström

Fred Petterson

Mattias Stålnacke

Noah Öberg

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

KPMG AB

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

Clara Gustavsson
Förtroendevald revisor

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

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 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 föreningsstämman i Brf Hartassen, org. nr 794000-4356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hartassen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Brf Hartassen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 2023-10-25

KPMG AB

DocuSigned by:

Andreas Vretblom

3EDDA7BE257E415...

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Klara Gustafsson

06B92B98012E4B3...

Klara Gustafsson

Förtroendevald revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: F896E3E2578A43CA8D85C1BE207ED62B

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Hartassen.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 2

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Johan Forslund

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

johan.forslund@kpmg.se

IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original

Holder: Johan Forslund

Location: DocuSign

10/25/2023 3:59:52 PM

johan.forslund@kpmg.se

Signer Events

Andreas Vretblom

andreas.vretblom@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**Signature**

DocuSigned by:



3EDDA7BE2F7E415...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 10/25/2023 4:01:52 PM

Viewed: 10/25/2023 4:07:07 PM

Signed: 10/25/2023 4:07:15 PM

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: 94a6320d-e87b-5e9c-bd09-b77999822eb3

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 10/25/2023 4:06:56 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

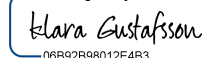
Not Offered via DocuSign

Klara Gustafsson

kme.gustavsson@gmail.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:



06B92B98012E4B3...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 45.149.212.158

Sent: 10/25/2023 4:01:53 PM

Resent: 10/26/2023 8:01:22 AM

Resent: 10/26/2023 8:14:49 AM

Viewed: 10/26/2023 10:12:50 AM

Signed: 10/26/2023 10:13:23 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: 333a639e-0e8d-5827-bc7f-f3452766b2f6

Country or Region of ID: SE

Result: Failed - incorrect signer name

Performed: 10/25/2023 9:45:32 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01

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: 6c49157e-bc13-5791-b103-5aa1c3a18ba4

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 10/26/2023 10:12:09 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 10/26/2023 10:12:50 AM

ID: 209dacc4-3b75-40db-9a98-ae338119f8a2

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	10/25/2023 4:01:53 PM
Envelope Updated	Security Checked	10/26/2023 8:01:22 AM
Certified Delivered	Security Checked	10/26/2023 10:12:50 AM
Signing Complete	Security Checked	10/26/2023 10:13:23 AM
Completed	Security Checked	10/26/2023 10:13:23 AM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

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: dpreporting@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 dpreporting@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 dpreporting@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 dpreorting@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. 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