Årsredovisning 2025 - 2026

Brf Hartassen i Umeå

794000-4356



nabo

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hartassen i Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

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.

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

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 2015-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hartassen 3	1974	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 17 747 kvm och 1 lokal om 1 022 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Erik Thomas Wallgren	Ordförande
Åsa Ulrika Stigsdotter Gustafsson	Styrelseledamot
Katharina Lindholm	Styrelseledamot
Maria Lindahl	Styrelseledamot
Mattias Lindmark Stålnacke	Styrelseledamot
Monika Emma Kristina Ågren	Styrelseledamot
Oskar Thomas Harald Elofsson	Styrelseledamot
Leif Anefjärd	Styrelsesuppleant
Niklas Karvonen	Styrelsesuppleant
Lisa Hansen	Styrelsesuppleant
Jeff Lundberg	Styrelsesuppleant

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

Valberedning

Roland Edlund
Johan Brändström

Firmateckning

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Frida Kolbäck Revisor Azets

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-12-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

1999	Byte fasadpanel och ventilation
2007	Uppgradering IT-nät
2010-2012	Stambyte och badrumsrenovering
2014	Uppfräschning av gårdar Uppgradering av fibernät (IT)
2016	Målning fasader Yttertak
2017-2018	Fönsterbyte
2018	Utemiljö
2019	Huskropp utvändigt, byte gavelfasad
2019-2020	Byte av garageportar Ventilationsåtgärder efter OVK Markytor, innergårdar Byte torktumlare i tvättstuga Renovering gästrum
2020-2021	Installation av fukt- och tempstyrda värmeslingor på 16 huslängors tak Installation av 6 st laddplatser för elbilar Utökning av fler lekredskap i lekpark

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

2022-2023	Byte av dörrar till gemensamhetsutrymmen
2023	Installation av 16 st laddplatser för elbilar
	Installation av ny data-fiber
	Ny server för föreningens datanätverk
	Installation av 4 nya motorvärmarplatser
	Installation av betalparkering på våra besöksplatser
	Anläggning av ny boulebana
2024	Förstärkning/reparation av carportplatser samt utebelysning vid parkeringar
	Förstärkning och tilläggsisolering av garage nr 701-728
	Utbyte av två fjärrvärmecentraler
2025	Investering robotgräsklippare, 3 st
2026	Renoverat miljörummen, 4 st

Planerade underhåll

2026	Förbättring av fasader
2026-2027	Byta dörrar på gavelförråd, 10 st
	Förbättring av grönytor, buskar och träd på gårdarna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsskötsel	Teknisk fastighetsservice (TF)
Snöröjning och sandning	G57

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Föreningen fortsätter arbetet med att reparera och förbättra utemiljö och andra gemensamhets ytor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 300 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 299 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025 - 2026	2024 - 2025	2023 - 2024
Nettoomsättning	12 568 571	12 552 941	12 518 185
Resultat efter fin. poster	3 213 034	1 201 334	2 779 733
Soliditet (%)	48	39	38
Yttre fond	16 317 341	14 883 341	11 483 341
Taxeringsvärde	310 409 000	310 409 000	285 116 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	647	483	483
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	91,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 189	1 485	1 520
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 124	1 484	1 520
Sparande / kvm totalyta, kr	191	187	217
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	52	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	156	148	142
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	49	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	265	249	245
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	2,94	2,20
Räntekänslighet (%)	1,84	2,43	3,33

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 578 100 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.

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

Förändringar i eget kapital

	2025-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2026-06-30
Insatser	668 186	-	-	668 186
Upplåtelseavgifter	3 559 662	-	-	3 559 662
Fond, yttre underhåll	14 883 341	-	1 434 000	16 317 341
Balanserat resultat	-1 400 098	1 201 334	-1 434 000	-1 632 764
Årets resultat	1 201 334	-1 201 334	3 213 034	3 213 034
Eget kapital	**18 912 425**	**0**	**3 213 034**	**22 125 459**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 632 764
Årets resultat	3 213 034
Totalt	**1 580 270**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 612 000
Balanseras i ny räkning	-1 031 730
	1 580 270

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

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2025 - 2026	2024 - 2025
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 568 571	12 552 941
Övriga rörelseintäkter	3	9 694	-1
Summa rörelseintäkter		**12 578 265**	**12 552 940**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 538 831	-9 118 037
Övriga externa kostnader	9	-434 783	-369 123
Personalkostnader	10	-158 502	-160 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 456	-1 137 204
Summa rörelsekostnader		**-8 765 571**	**-10 784 396**
RÖRELSERESULTAT		**3 812 694**	**1 768 544**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		146 567	263 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-746 227	-831 055
Summa finansiella poster		**-599 660**	**-567 209**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**3 213 034**	**1 201 334**
ÅRETS RESULTAT		**3 213 034**	**1 201 334**

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	27 492 327	27 954 639
Markanläggningar	13	1 922 184	2 029 452
Maskiner och inventarier	14	265 426	36 625
Summa materiella anläggningstillgångar		**29 679 937**	**30 020 716**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**29 679 937**	**30 020 716**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		407 944	153 084
Övriga fordringar	15	8 399	-34 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	317 512	338 908
Summa kortfristiga fordringar		**733 855**	**457 679**
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 039 701	18 319 448
Summa kassa och bank		**15 039 701**	**18 319 448**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**15 773 556**	**18 777 126**
SUMMA TILLGÅNGAR		**45 453 493**	**48 797 842**

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 227 848	4 227 848
Fond för yttre underhåll		16 317 341	14 883 341
Summa bundet eget kapital		**20 545 189**	**19 111 189**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 632 764	-1 400 098
Årets resultat		3 213 034	1 201 334
Summa fritt eget kapital		**1 580 270**	**-198 764**
SUMMA EGET KAPITAL		**22 125 459**	**18 912 425**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	8 456 717
Summa långfristiga skulder		**0**	**8 456 717**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	21 106 717	19 409 543
Leverantörsskulder		636 064	474 416
Skatteskulder		29 661	24 021
Övriga kortfristiga skulder		28 951	10 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 526 641	1 510 688
Summa kortfristiga skulder		**23 328 034**	**21 428 700**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**45 453 493**	**48 797 842**

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2025 - 2026	2024 - 2025
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**3 812 694**	**1 768 544**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	633 456	1 137 204
	4 446 150	**2 905 748**
Erhållen ränta	146 567	263 846
Erlagd ränta	-737 234	-765 788
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 855 483**	**2 403 805**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-276 176	132 384
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	193 167	1 140 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 772 474**	**3 676 552**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-292 677	99 854
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-292 677**	**99 854**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-6 759 543	-668 596
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-6 759 543**	**-668 596**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-3 279 746**	**3 107 810**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**18 319 448**	**15 211 638**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**15 039 701**	**18 319 448**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hartassen i Umeå är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Det är första verksamhetsåret som föreningen redovisar enligt K3 och det kan därför finns en bristande jämförbarhet mellan åren.

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:

Stomme och grund	0,55 %
Yttertak	1,90 %
Fasader	2,53 %
Balkonger	3,79 %
Fönster	1,00 %
Stamledningar VA	1,90 %
Stamledningar Värme	1,26 %
Styr & övervakning	1,65 %
Ventilation	2,53 %
El	1,72 %
Markanläggningar	2,50 - 4,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 1 748 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.

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025 - 2026	2024 - 2025
Årsavgifter, bostäder	8 564 676	8 562 857
Hyresintäkter, p-platser	924 550	922 586
Övriga intäkter	168 973	157 753
El	578 100	577 994
Värme	2 332 272	2 331 751
Summa	**12 568 571**	**12 552 941**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Erhållna bidrag	9 695	0
Summa	**9 694**	**-1**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsskötsel	220 752	436 100
Städning	27 650	13 690
Besiktning och service	0	113 166
Trädgårdsarbete	2 206	12 471
Övrigt	2 151	37 563
Snöskottning	271 727	354 884
Summa	**524 486**	**967 875**

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

NOT 5, REPARATIONER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Reparationer	0	26 038
Bostäder	3 975	0
Bostäder VVS	3 900	58 734
Tvättstuga	20 834	33 447
Soprum/miljöanläggning	22 695	9 330
Dörrar och lås/porttele	12 528	0
Övriga gemensamma utrymmen	398	0
VA	0	3 900
Värme	2 250	8 719
El	27 342	67 613
Tak	0	10 403
Gård/markytor	51 327	96 223
Garage och p-platser	6 496	85 494
Temp. rep und eller projekt	0	71 220
Summa	**151 745**	**471 121**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Värme	0	1 178 000
Summa	**0**	**1 178 000**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsel	1 185 026	977 638
Uppvärmning	2 936 273	2 783 592
Vatten	844 559	914 137
Sophämtning	541 404	595 183
Summa	**5 507 262**	**5 270 550**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsförsäkringar	392 504	374 214
Självrisker	166 715	107 100
Bredband/Kabeltv	361 249	327 297
Fastighetsskatt	434 870	421 880
Summa	**1 355 338**	**1 230 491**

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Förbrukningsmaterial	56 071	58 665
Övriga förvaltningskostnader	160 473	117 107
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	23 498	0
Revisionsarvoden	32 240	31 250
Ekonomisk förvaltning	162 500	162 101
Summa	**434 783**	**369 123**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Styrelsearvoden	94 395	129 098
Övriga arvoden	37 850	0
Sociala avgifter	26 257	30 934
Summa	**158 502**	**160 032**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	745 134	830 415
Övriga räntekostnader	1 093	640
Summa	**746 227**	**831 055**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 629 977	58 629 977
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**58 629 977**	**58 629 977**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 675 338	-29 700 710
Årets avskrivning	-462 312	-974 628
Utgående ackumulerad avskrivning	**-31 137 650**	**-30 675 338**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**27 492 327**	**27 954 639**
I utgående restvärde ingår mark med	*9 200 000*	*9 200 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	217 674 000	217 674 000
Taxeringsvärde mark	92 735 000	92 735 000
Summa	**310 409 000**	**310 409 000**

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2026	2025
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 075 012	7 075 012
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**7 075 012**	**7 075 012**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 045 560	-4 938 292
Årets avskrivning	-107 268	-107 268
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 152 828**	**-5 045 560**
Utgående restvärde enligt plan	1 922 184	2 029 452

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	358 286	458 140
Årets inköp	292 677	-99 854
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**650 963**	**358 286**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-321 661	-266 353
Årets avskrivning	-63 876	-55 308
Utgående ackumulerad avskrivning	**-385 537**	**-321 661**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**265 426**	**36 625**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	8 399	-34 313
Summa	**8 399**	**-34 313**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 848	102 513
Försäkringspremier	196 733	195 770
Förvaltning	44 931	40 625
Summa	**317 512**	**338 908**

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2026-06-30	SKULD 2026-06-30	SKULD 2025-06-30
Swedbank	2026-09-25	1,86 %	4 463 869	4 638 925
Stadshypotek	2026-03-01	4,83 %		6 384 487
Stadshypotek	2026-09-03	3,10 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,07 %	6 650 000	6 850 000
Nordea Hypotek	2027-04-21	2,78 %	3 992 848	3 992 848
Summa			**21 106 717**	**27 866 260**
Varav kortfristig del			21 106 717	19 409 543

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 231 437 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

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 472	69 908
El	77 472	57 395
Uppvärmning	104 505	107 019
Utgiftsräntor	77 753	68 760
Vatten	69 561	91 378
Förutbetalda avgifter/hyror	1 114 878	1 116 228
Summa	**1 526 641**	**1 510 688**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	42 304 000	42 304 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen fattade beslut om en höjning om 2% för el, värme och grundavgift från och med 1 januari 2027.

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-10-26.

_____, _____ – ____ – ____

Ort och datum

Jan Erik Thomas Wallgren
Ordförande

Åsa Ulrika Stigsdotter Gustafsson
Styrelseledamot

Katharina Lindholm
Styrelseledamot

Maria Lindahl
Styrelseledamot

Mattias Lindmark Stålnacke
Styrelseledamot

Monika Emma Kristina Ågren
Styrelseledamot

Oskar Thomas Harald Elofsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – ____ – ____

Azets
Frida Kolbäck
Revisor

ryrRQlpnGx-ryS07lphMx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.10.2026 13:55

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 26.10.2026 16:37

DOCUMENT ID:
ryS07lphMx

ENVELOPE ID:
ryrRQlpnGx-ryS07lphMx

DOCUMENT NAME:
Brf Hartassen i Umeå, 794000-4356 - Årsredovisning 20 26-06-30.pdf
19 pages

SHA-512:
1226636fc0960c8b55060ae395237b19fefc39f3fe61413 be473d3d4f7bee77fcc3f8e7cf65f4fd720833a149b6f815 25e1cad81ad1a181f900c2cb6d72f3c93

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. **Åsa Ulrika Stigsdotter Gustafsson**	**Signed**	**26.10.2026 16:43**	**eID**	**Swedish BankID**
asagustafsson65@gmail.com	Authenticated	26.10.2026 16:42	Low	IP: 193.254.5.70
2. **Maria Lindahl**	**Signed**	**26.10.2026 17:19**	**eID**	**Swedish BankID**
brfhartassen@gmail.com	Authenticated	26.10.2026 17:11	Low	IP: 213.204.245.113
3. **Jan Erik Thomas Wallgren**	**Signed**	**26.10.2026 18:54**	**eID**	**Swedish BankID**
thomas.wallgren58@gmail.com	Authenticated	26.10.2026 17:44	Low	IP: 213.204.245.108
4. **Oskar Thomas Harald Elofsson**	**Signed**	**26.10.2026 19:52**	**eID**	**Swedish BankID**
oskar.elofsson@gmail.com	Authenticated	26.10.2026 17:39	Low	IP: 213.204.244.38
5. **KATHARINA MARIA LINDHOLM**	**Signed**	**26.10.2026 21:44**	**eID**	**Swedish BankID**
katharina.lindholm@gmail.com	Authenticated	26.10.2026 21:42	Low	IP: 78.77.211.54
6. **Monika Emma Kristina Ågren**	**Signed**	**27.10.2026 07:11**	**eID**	**Swedish BankID**
agren.emma@gmail.com	Authenticated	26.10.2026 18:56	Low	IP: 78.77.222.254
7. **MATTIAS LINDMARK STÅLNACKE**	**Signed**	**27.10.2026 10:05**	**eID**	**Swedish BankID**
lindmarkmattias@hotmail.com	Authenticated	26.10.2026 18:22	Low	IP: 213.204.245.26
8. **Frida Sofia Kolbäck**	**Signed**	**27.10.2026 13:55**	**eID**	**Swedish BankID**
frida.kolback@azets.com	Authenticated	27.10.2026 13:54	Low	IP: 208.56.29.196

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS

* 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

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 Brf Hartassen i Umeå, org.nr 794000-4356.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hartassen i Umeå för räkenskapsåret 2025-07-01 till 2026-06-30.

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 2026 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hartassen i Umeå för räkenskapsåret 2025-07-01 till 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified RKBAXXANGL-BKSR7GA2FG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.10.2026 13:54

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 26.10.2026 16:37

DOCUMENT ID:
BkSR7ga2fg

ENVELOPE ID:
rkBAXxanGl-BkSR7ga2fg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Hartassen 260630.pdf
2 pages

SHA-512:
b0c16d227ccfde58af85e94897c28c76a6b407d4b58eb3efeceff33d00a56b4505246c1a63f1de60830dc8377e04a11584bcc617dd1dfada7dd4ab95c4728659

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Frida Sofia Kolbäck	Signed	27.10.2026 13:54	eID	Swedish BankID
frida.kolback@azets.com	Authenticated	27.10.2026 13:53	Low	IP: 208.56.29.196

* 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

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