

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Hömyran
Org nr: 716415-2220



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hömyran får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningen redovisar ett stort positivt resultat för året. Skillnaden mot föregående år är att föreningen har haft betydligt lägre kostnader för planerat underhåll.

De taxebundna driftkostnaderna totalt i föreningen är lägre jämfört med föregående år. Där kostnaderna för el- och uppvärmning är betydligt lägre. Dock har kostnaden för vatten- och sophantering ökat. Räntekostnaderna har minskat med ca 60 tkr, p.g.a. ett omsatt lån till lägre ränta samt fortsatta amorteringar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 284% till 132%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen inom kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 284% till 402%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 902 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tråget 2 i Umeå kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 163 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1984-85. Fastigheternas adress är Ostvägen 1-71 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

				Radhus		Summa
2 r.o.kvr	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	
6	65	40	20	24	8	163

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	32	119	74

Total bostadsarea 13 155 m²

Total lokalarea 1 887 m²

Årets taxeringsvärde	197 096 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	197 096 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 376 tkr och planerat underhåll för 653 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i Umeå 2019 och visar på ett underhållsbehov på 18 122 tkr enligt 10-års planen. Den genomsnittliga kostnad per år för föreningen ligger på 1 812 tkr (120 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 055 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Garage och parkeringar	2008
Utemiljö	2009-2010
Belysning trapphus samt utomhus	2015
Ventilationsbyte radhusen	2017
Fläktfilterbyte, OVK	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	6 419
Installationer	225 500
Huskropp utvändigt	8 344
Markytor	325 180
Garage och p-platser	55 550
Övrigt	32 340

Planerat underhåll

	År
Översyn/underhåll av tak och ytterdörrar	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Nareus	Ordförande, ledamot	2022 (Ordf mandat 1 år)
Jörgen Widinghoff	Vice ordförande	2021
Jessica Engberg Åberg	Sekreterare	2022
Tom Renström (fyllnadsval 1 år)	Ledamot	2021
Maj-Lis Kristensen	Ledamot	2021
Rolf Sjödin	Ledamot	2022
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Viklund	Suppleant	2021
David Ahlqvist	Suppleant	2022
Ulf Jansson	Suppleant	2022
Sven Åke Granberg (fyllnadsval 1 år)	Suppleant	2021
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Persson	Förtroendevald revisor	2021
Margareta Andersson	Auktoriserad revisor, Revata	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britta Edström	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Bäck	2021
Tina Norrman	2021
Lars Björnerbäck	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 209 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 210 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

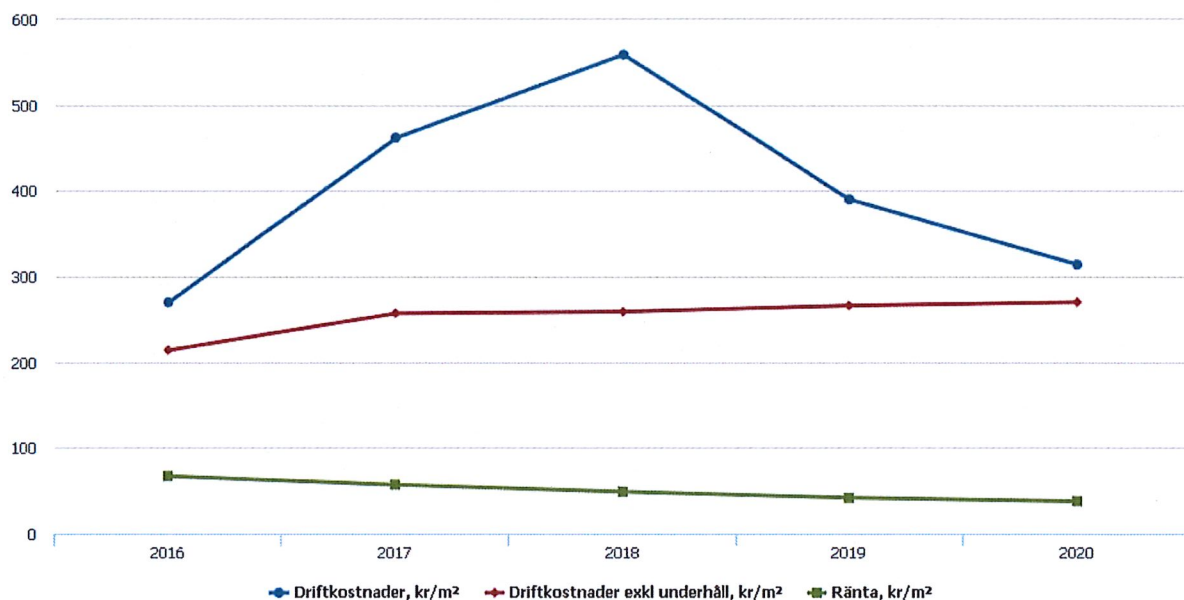
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 624 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 799	9 674	9 674	9 712	9 701
Resultat efter finansiella poster	2 602	1 238	-1 214	55	2 542
Soliditet %	23	20	18	20	19
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	402	284	286	245	302
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	132	-	-	-	-
Driftkostnader, inkl underhåll kr/m ²	314	390	559	462	270
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	270	266	259	257	214
Ränta, kr/m ²	38	42	49	57	67
Lån, kr/m ²	3 533	3 615	3 696	3 772	3 840



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	994 137	9 141 514	2 519 407	1 237 949
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 189 000	-1 189 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 237 949	-1 237 949
Reservering underhållsfond		3 055 000	-3 055 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-653 333	653 333	
Årets resultat				2 602 111
Vid årets slut	994 137	12 732 181	166 689	2 602 111

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 568 356
Årets resultat	2 602 111
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 055 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	653 333
Summa	2 768 800

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 768 800
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 799 318	9 673 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	309 648	322 704
Summa rörelseintäkter		10 108 966	9 996 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 720 719	-5 873 204
Övriga externa kostnader	Not 5	-714 627	-741 265
Personalkostnader	Not 6	-220 084	-232 042
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 300 116	-1 306 091
Summa rörelsekostnader		-6 955 546	-8 152 601
Rörelseresultat		3 153 420	1 844 086
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 301	21 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-572 609	-635 473
Summa finansiella poster		-551 308	-606 137
Resultat efter finansiella poster		2 602 111	1 237 949
Årets resultat		2 602 111	1 237 949

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	59 413 774	60 665 600
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	260 814	309 103
Summa materiella anläggningstillgångar		59 674 587	60 974 703
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	81 500	81 500
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		82 500	82 500
Summa anläggningstillgångar		59 757 087	61 057 203
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	9 432	94 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	417 728	387 326
Summa kortfristiga fordringar		427 160	481 959
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	11 180 519	8 741 974
Summa kassa och bank		11 180 519	8 741 974
Summa omsättningstillgångar		11 607 680	9 223 932
Summa tillgångar		71 364 767	70 281 136

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		994 137	994 137
Fond för yttre underhåll		12 732 181	9 141 514
Summa bundet eget kapital		13 726 318	10 135 651
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		166 689	2 519 407
Årets resultat		2 602 111	1 237 949
Summa fritt eget kapital		2 768 800	3 757 356
Summa eget kapital		16 495 118	13 893 007
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	45 998 051	53 143 330
Summa långfristiga skulder		45 998 051	53 143 330
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 145 279	1 227 532
Leverantörsskulder	Not 19	301 338	520 198
Skatteskulder	Not 20	273 407	264 408
Övriga skulder	Not 21	94 479	95 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 057 095	1 137 461
Summa kortfristiga skulder		8 871 598	3 244 799
Summa eget kapital och skulder		71 364 767	70 281 136

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100, slutår 2082
Standardförbättringar	Linjär	10-15
Markanläggningar	Linjär	10-20
Markinventarier	Linjär	15-20
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 204 820	8 083 752
Hyror, bostäder	0	900
Hyror, lokaler	152 200	173 508
Hyror, garage	544 900	543 850
Hyror, p-platser	116 320	116 000
Hyror, övriga	19 000	14 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-77 800	-95 208
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 434	-8 050
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 920	-9 600
Bränsleavgifter, bostäder	854 232	854 232
Summa nettoomsättning	9 799 318	9 673 984

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	185 820	185 820
Balkonginglasning	46 500	52 400
Övriga ersättningar, överlåtelseavgifter- och pantförskrivningsavgifter	28 759	18 565
Fakturerade kostnader	540	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-18
Övriga rörelseintäkter, Parkster, förtidsinlösen av balkonginglasning	48 035	64 497
Summa övriga rörelseintäkter	309 648	322 704

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-653 333	-1 873 460
Reparationer	-375 704	-517 073
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-273 887	-265 411
Försäkringspremier	-123 152	-119 657
Kabel- och digital-TV	-430 421	-374 465
Återbäring från Riksbyggen	0	15 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 085	-13 268
Serviceavtal	0	-8 250
Obligatoriska besiktningar	-188 916	-35 832
Bevakningskostnader	-13 063	-15 876
Snö- och halkbekämpning	-164 224	-150 403
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 391
Förbrukningsinventarier	-28 912	-11 901
Fordons- och maskinkostnader	-835	-13 365
Vatten	-497 694	-478 273
Fastighetsel	-299 380	-358 038
Uppvärmning	-1 166 400	-1 191 106
Sophantering och återvinning	-310 748	-266 860
Förvaltningsarvode drift, inre- och yttre skötsel, DÖS	-182 964	-192 975
Summa driftskostnader	-4 720 719	-5 873 204

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-608 300	-601 504
IT-kostnader	-645	-501
Arvode, yrkesrevisorer	-22 400	-21 125
Övriga förvaltningskostnader	-11 041	-9 050
Kreditupplysningar	-4 815	-3 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 798	-24 596
Representation	-2 162	-11 037
Kontorsmateriel	-11 198	-12 934
Medlems- och föreningsavgifter	-13 040	-13 140
Konsultarvoden	-8 888	0
Bankkostnader	-1 640	-6 065
Övriga externa kostnader	-700	-38 163
Summa övriga externa kostnader	-714 627	-741 265

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-90 500	-91 500
Sammanträdesarvoden	-73 648	-77 387
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 725	-12 525
Sociala kostnader	-45 211	-50 630
Summa personalkostnader	-220 084	-232 042

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-658 300	-658 300
Avskrivning Markanläggningar	-508 690	-508 690
Avskrivning Markinventarier	-12 742	-12 742
Avskrivningar tillkommande utgifter	-72 093	-72 093
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-5 975
Avskrivning Installationer	-48 290	-48 290
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 300 116	-1 306 091

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 824
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 824

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 220	21 332
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	180
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 301	21 512

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-572 486	-635 003
Övriga räntekostnader	-123	-470
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-572 609	-635 473

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	72 413 040	72 413 040
Byggnadsinventarier	720 930	720 930
Garage och p-plats	9 907 909	9 907 909
Standardförbättring	264 389	264 389
Markanläggning	132 950	132 950
Markinventarier	191 135	191 135
	83 630 353	83 630 353
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 630 353	83 630 353
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 439 173	-15 780 873
Garage och p-platser	-5 592 768	-5 097 373
Byggnadsinventarier/standardförbättring	-751 105	-679 012
Markanläggningar	-79 770	-66 475
Markinventarier	-101 937	-89 195
	-22 964 754	-21 712 928
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-658 300	-658 582
Årets avskrivning garage och p-platser	-495 395	-495 395
Årets avskrivning markanläggning	-13 295	-13 295
Årets avskrivning markinventarier	-12 742	-12 742
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-72 093	-72 093
	-1 251 825	-1 252 107
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 216 580	-22 965 035
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 413 774	60 665 575
Varav		
Byggnader	40 832 958	41 491 259
Mark	14 482 608	14 482 608
Standardförbättringar	3 819 726	4 315 143
Markanläggningar	39 885	53 180
Byggnadsinventarier	162 094	234 187
Markinventarier	76 456	89 198
Totalt taxeringsvärde	197 096 000	197 096 000
<i>varav byggnader</i>	<i>126 224 000</i>	<i>126 224 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>70 872 000</i>	<i>70 872 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	348 083	348 083
Installationer på egen fastighet	1 507 100	1 507 100
Installationer	463 899	463 899
Bilar och andra transportmedel	53 905	53 905
	2 372 987	2 372 987
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 372 987	2 372 987
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-348 083	-342 108
Installationer	-1 661 895	-1 613 606
Bilar och andra transportmedel	-53 905	-53 905
	-2 063 883	-2 009 619
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-5 975
Installationer	-48 290	-48 290
	-48 290	-54 265
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	260 814	309 103
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	260 814	309 103

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	81 500	81 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	81 500	81 500

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i övriga föreningar, Ersboda Folkets hus	1 000	1 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 000	1 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 976	128
Kundfordringar	5 456	94 505
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 432	94 633

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	127 245	123 152
Förutbetalda driftkostnader	12 329	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	152 075
Förutbetald vattenavgift	45 085	0
Förutbetald renhållning	22 902	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 661	112 088
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 507	11
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	417 728	387 326

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	10 082	4 043
Bankmedel, SBAB	7 094 514	7 073 294
Bankmedel, Handelsbanken (konto kommer avslutas 2021)	9 504	9 504
Transaktionskonto	4 066 419	1 655 133
Summa kassa och bank	11 180 519	8 741 974

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	53 143 330	54 370 862
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 162 032	-1 227 532
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 983 247	
Långfristig skuld vid årets slut	45 998 051	53 143 330

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,06%	2020-03-25	15 977 059,00	-15 931 540,00	45 519,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2021-03-01	6 048 747,00	0,00	65 500,00	5 983 247,00
SWEDBANK	1,15%	2021-03-28	0,00	45 519,00	45 519,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2022-04-30	15 256 406,00	0,00	180 000,00	15 076 406,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-09-01	6 814 820,00	0,00	200 000,00	6 614 820,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2024-09-30	7 893 794,00	0,00	89 960,00	7 803 834,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2024-10-30	2 380 036,00	0,00	509 996,00	1 870 040,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-06-30	0,00	15 886 021,00	91 038,00	15 794 983,00
Summa			54 370 862,00	0,00	1 227 532,00	53 143 330,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 162 032 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 47 160 083 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	289 032	520 198
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 306	0
Summa leverantörsskulder	301 338	520 198

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	273 407	264 408
Summa skatteskulder	273 407	264 408

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	83 544	83 544
Mottagna depositioner	4 520	4 520
Skuld för moms	6 416	6 686
Skuld sociala avgifter och skatter	0	450
Summa övriga skulder	94 479	95 200

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	45 928	78 631
Upplupna driftskostnader	10 000	29 883
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	59 292
Upplupna elkostnader	29 414	33 716
Upplupna värmekostnader	141 901	146 571
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 757	8 679
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	824 095	780 689
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 057 095	1 137 461

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	74 195 000	74 195 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

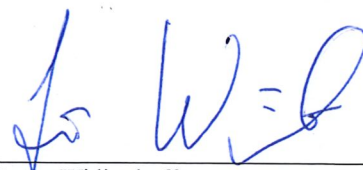
Styrelsens underskrifter

Umeå den 7 april 2021

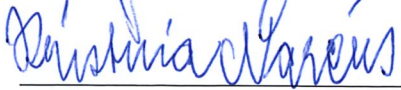
Ort och datum



Jessica Engberg Åberg



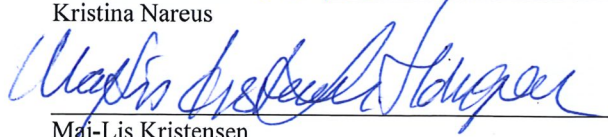
Jörgen Widinghoff



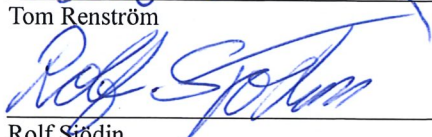
Kristina Nareus



Tom Renström



Maj-Lis Kristensen



Rolf Sjödin



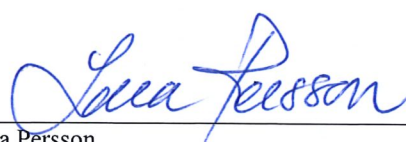
Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-19

Revata



Margareta Andersson
Auktoriserad revisor



Lena Persson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Hömyran, org.nr 716415-2220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Hömyran för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens BRF Hömyran för år 2020 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

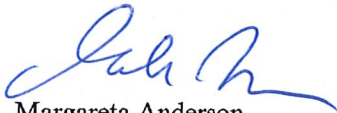
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 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 2021-04-19



Margareta Anderson
Auktoriserad revisor



Lena Persson
Föreningens revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Hömyran

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hömyran i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

