
Årsredovisning

RBF HÖMYRAN
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716415-2220

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 styrelsen 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.

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 18 april 2013 kl 19.00
Kvarterslokalen

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
- 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

Engagemang för en ljus framtid!

Det är återigen dags att lägga ett år till handlingarna i bostadsrättsföreningen Hömyran. För mig innebär det också att göra en kort återblick på året som gått, summera det som hänt och lyfta saker som jag tycker är både bra och viktiga för föreningens framtid.

Styrelsens viktiga ledord

Styrelsen har under året fokuserat och lagt mycket av sin tid på att arbeta efter viktiga ledord; miljöförbättringar, engagemang och trivsel, något som gett föreningen ett gott resultat och skapat trygghet och trivsel för alla boende.

Miljöförbättringar har till största delen inneburit att hålla föreningens tre gårdar i ett mycket gott skick. Det har inneburit allt från en djupgående översyn av ventilation och värme till trädfällningar, planteringar, basturenovering och byggande av cykelgarage för att nämna några. Styrelsen har också sett över avtal och försäkringar för att hålla kostnaderna nere.

Engagemang har inneburit att styrelsen och övriga boende samarbetat i olika projekt för föreningens bästa. Här har man vår- och höststädat likväl som man snickrat, målat, skottat snö, rensat rabatter och planterat nytt. Listan kan göras lång.

Trivsel är ett mycket viktigt led för att skapa en vi-känsla i föreningen. Här finns numera hänvisningsskyltar vid våra infarter och här arrangeras vår- och höststädningar samt vårt uppskattade seniorfika som lockar våra äldre till festlokalen för en stunds gemenskap. Genom festlokalen, snickarboden, bastu- och motionslokalen samt föreningens gästrum har vi goda möjligheter till både aktiviteter och ett trevligt bemötande när boende får gäster på besök.

Summerar man det hela kan jag stolt säga att vi tillsammans skapat en välmående förening. Här arbetar vi för att ha det trivsamt och tryggt men också för att hålla månadsavgifterna stilla. Utanför våra gårdar märks vårt arbete. Intresset för att bo här ökar starkt och priserna stiger. Det om något är väl ett gott betyg för att vi har en fin förening att vara rädda om.

Framtiden

Så några tankar om framtiden... Med ett fortsatt engagemang går föreningen mot en ljus framtid. Styrelsen kommer att arbeta vidare på den inslagna linjen. Under våren startar inglasning av ett flertal balkonger i våra höga hus och låghusen ska komma därefter. Planer finns bland annat för att bredda motorvärmplatserna samt att bygga en varmgaragelänga med carport.

På trivselsidan fortsätter vi med föreningens seniorfika men hoppas också att intresset finns för att återigen starta en fritidskommitté som arrangerar fler trivselaktiviteter.

Avslutningsvis, ett stort tack till alla er som engagerat er under året och gjort insatser för att tillsammans hålla kostnaderna nere. Ni har gjort ett mycket bra jobb och också visat att ni bryr er om föreningens framtid.

Roberth Nordberg
ordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF HÖMYRAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-
31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Roberth Nordberg	Ordförande	Stämman	2013
Sune Sundling	Vice ordförande	Stämman	2014
Kristina Naréus	Sekreterare	Stämman	2014
Lars Sundström	Ledamot	Stämman	2013
Per-Olof Tornéus	Ledamot	Stämman	2014
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Maj-Lis Kristensen	Stämman	2013
Stina Lundström	Stämman	2014
Nygård Ulf	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Roberth Nordberg och Lars Sundström samt suppleanten Maj-Lis Kristensen.

Ordinarie revisorer

Lena Persson	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB	E-godkänd revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Britta Edström	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Aase Hjelm-Raaby	Valberedning	Stämman
Bigitta Palm-Ejlefall	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

Kristina Naréus	Styrelsen
-----------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tråget 2 i Umeå kommun med därpå uppförda 12 st byggnader med 163 lägenheter samt lokaler och garage. Byggnaderna är uppförda 1984-85. Fastighetens adress är Ostvägen 1-71.

Lägenhetsfördelning:				Radhus	
2 rok	2 rokvr	3 rok	4 rok	4 rok	5 rok
65	6	40	20	24	8

Total bostadsarea: 13 155 kvm

Total lokalarea: 1 887 kvm

Årets taxeringsvärde 129 415 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 129 415 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 383 tkr och planerat underhåll för 462 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) visar på ett underhållsbehov på 9 599 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 959 tkr (73 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 41 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Garage och parkeringar	2008
Utemiljö	2009/2010
Planerat underhåll	År
Fasader	2013
Balkongrenovering	2013
Belysning	2014
Värmeanläggning	2016

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 april 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

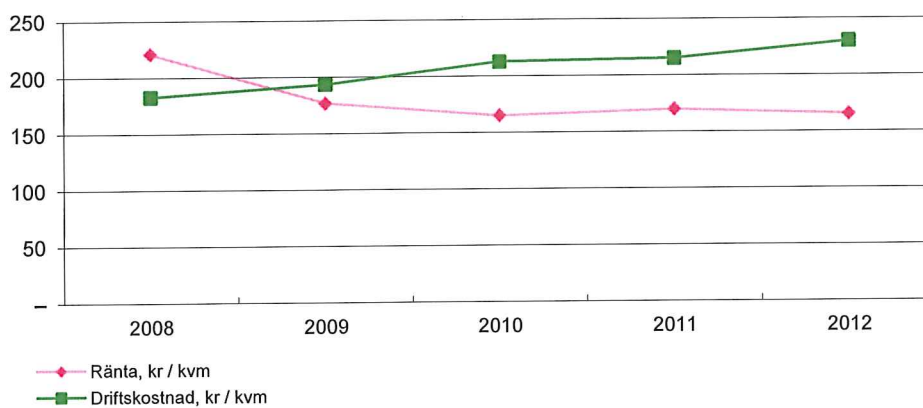
Antal medlemmar: 163 (2012-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre avsättning till underhållsfonden samt lägre kostnader för räntor och reparationer.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för snöröjning, fjärrvärme vatten- och avfallsavgifter. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. en extraamortering på ett lån som samtidigt erhöll en lägre ränta.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årets resultat jämfört med budget har ökat med ca 600 tkr p.g.a. lägre avsättning till underhållsfonden samt lägre avskrivningskostnader.

Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. ökade drifts- och personalkostnader samt lägre ränteintäkter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. extra amortering på lånestocken.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	9 705	9 537	9 524	9 445	9 458
Årets resultat	1 160	1 098	- 133	106	- 747
Resultat efter fondförändringar	1 086	610	349	611	485
Balansomslutning	71 210	75 269	76 272	76 737	78 106
Soliditet %	8%	6%	5%	5%	4%
Likviditet %	111%	185%	177%	194%	163%
Avgifts- och hyresbortfall %	1,11%	1,42%	1,69%	1,66%	0,96%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	614	614	614	614	614
Bränsletillägg, kr / kvm	63	63	63	63	63
Driftskostnad, kr / kvm	230	215	213	193	183
Ränta, kr / kvm	165	170	165	177	221
Underhållsfond, kr / kvm	232	187	131	110	18
Lån, kr / kvm	4 197	4 537	4 681	4 747	4 821

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast den 1 oktober 2007 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	124 118
Årets resultat före fondförändring	1 159 558
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-535 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	461 649
Summa överskott	<u>1 210 325</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>1 100 000</u>
Att balansera i ny räkning	110 325

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 802 968	8 820 348
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 98 149	- 124 849
Bränsleavgifter		825 426	825 426
Övriga förvaltningsintäkter	3	175 112	15 677
		<u>9 705 358</u>	<u>9 536 601</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 383 196	- 418 222
Planerat underhåll	5	- 461 649	- 547 856
Fastighetsavgift/skatt		- 250 000	- 195 672
Driftskostnader	6	-3 456 126	-3 233 589
Övriga kostnader	7	- 55 356	- 53 873
Personalkostnader	8	- 91 808	- 93 383
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 446 616	-1 464 456
		<u>-6 144 751</u>	<u>-6 007 050</u>
Rörelseresultat		3 560 607	3 529 551
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		8 150	8 150
Ränteutgifter och liknande poster	10	75 517	112 178
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 484 716	-2 551 960
		<u>-2 401 049</u>	<u>-2 431 632</u>
Resultat efter finansiella poster		1 159 558	1 097 919
Årets resultat		1 159 558	1 097 919
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 535 000	-1 036 000
Ianspråktagande av underhållsfond		461 649	547 856
Förändring av underhållsfond		- 73 351	- 488 144
Resultat efter fondförändring		1 086 207	609 775

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	67 154 395	68 306 462
Inventarier, verktyg och installationer	13	91 509	154 773
Pågående byggnation och förskott	14	19 780	0
		<u>67 265 684</u>	<u>68 461 235</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	82 500	82 500
Summa anläggningstillgångar		67 348 184	68 543 735
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		841	2 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	269 730	158 331
		<u>270 571</u>	<u>160 456</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	2 500 000	5 600 000
Kassa och bank			
Handkassa		7 600	1 952
Bankmedel	18	9 504	9 504
Avräkning med Swedbank		1 073 860	953 024
		<u>1 090 964</u>	<u>964 480</u>
Summa omsättningstillgångar		3 861 535	6 724 936
SUMMA TILLGÅNGAR		71 209 719	75 268 671

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		994 137	994 137
Underhållsfond		3 488 255	2 814 904
		<u>4 482 392</u>	<u>3 809 041</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		124 118	114 343
Årets resultat		1 159 558	1 097 919
Avsättning till underhållsfond		- 535 000	-1 036 000
Ianspråktagande av underhållsfond		461 649	547 856
		<u>1 210 325</u>	<u>724 118</u>
Summa eget kapital		5 692 717	4 533 159
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	62 027 962	67 094 432
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 104 608	1 156 572
Leverantörsskulder		688 557	264 000
Skatteskulder		247 664	427 231
Medlemmarnas reparationsfond		122 156	131 844
Övriga kortfristiga skulder	21	379 009	502 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	947 046	1 158 789
		<u>3 489 040</u>	<u>3 641 081</u>
Summa skulder		65 517 002	70 735 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 209 719	75 268 671
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		74 195 000	74 195 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 51 915 956 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2082
Standardförbättringar	Rak	15	2013
Markinventarier	Rak	15-20	2026
Inventarier, fordon	Rak	5	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 083 600	8 083 600
Hyror, lokaler	143 208	143 121
Hyror, garage	464 800	461 566
Hyror, p-platser	111 360	126 560
Hyror, övriga	0	5 500
	<u>8 802 968</u>	<u>8 820 348</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 79 208	- 84 681
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 250	- 2 520
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 13 691	- 37 648
	<u>- 98 149</u>	<u>- 124 849</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	140 125	0
Övriga lokalintäkter	2 400	500
Övriga avgifter	3 248	2 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	89	68
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	24 496	0
Inkassointäkter	2 775	1 440
Övriga rörelseintäkter	160	0
Försäkringsersättningar	1 819	11 369
	<u>175 112</u>	<u>15 677</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	4 434	6 081
Bostäder	1 200	16 095
Vattenskador	67 855	44 968
Lokaler	3 101	5 524
Tvättstugor	15 003	28 746
Gemensamma utrymmen	0	5 241
Vatten/Avlopp	14 777	3 351
Värme	0	15 016
Ventilation	79 657	44 168
Elinstallationer	18 314	12 149
Tele/TV/Porttelefon	0	1 250
Hissar	55 274	47 582
Övriga installationer	5 402	9 465
Huskropp	16 557	96 237
Gårdar och grönanläggningar	42 860	18 963
Garage och parkeringsplatser	28 050	18 506
Övrigt	30 712	44 880
	<u>383 196</u>	<u>418 222</u>

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	181 344	36 508
Tvättstugor	33 713	0
VA/Sanitet	46 938	31 905
Ventilation	99 354	340 619
Hissar	0	3 825
Huskroppar	80 545	0
Gårdar och grönanläggningar	0	82 474
Garage och parkeringsplatser	0	3 375
Övrigt	19 755	49 150
	<u>461 649</u>	<u>547 856</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	82 435	80 561
Arvode förvaltning	580 513	687 016
Kabel-TV	161 225	155 745
IT-kostnader	162 087	539
Juridiska kostnader	25 016	2 135
Revisionsarvode, externt	19 216	19 216
Möteskostnader	2 670	3 589
Fastighetsskötsel	0	16 424
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 100	- 21 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 945
Städ	80 945	82 121
Bevakningskostnader	14 054	16 687
Snöröjning	165 662	109 359
Förbrukningsmateriel	51 889	44 995
Fordons- och maskinkostnader	438	1 140
Vatten	301 301	290 254
El	368 241	384 509
Uppvärmning	1 142 313	1 078 660
Sophantering	313 221	278 494
	<u>3 456 126</u>	<u>3 233 589</u>

Not 7 Övriga kostnader

Representation, gåvor	2 470	0
Kontorsmateriel	3 784	1 497
Telefon och porto	152	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5 368	0
Medlems- och föreningsavgifter	13 692	13 692
Konsultarvoden	21 557	24 188
Bankkostnader	395	295
Övriga externa kostnader	7 938	14 201
	<u>55 356</u>	<u>53 873</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	70 215	67 850
Arvode vicevärd	990	5 980
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Utbildning, förtroendevalda	1 250	0
Övriga personalkostnader	0	255
Summa	<u>73 955</u>	<u>75 585</u>
Sociala kostnader	<u>17 853</u>	<u>17 798</u>
	<u>91 808</u>	<u>93 383</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	887 834	864 072
Avskrivning om- och tillbyggnader	425 000	425 000
Markanläggningar	74 365	134 890
Markinventarier	30 368	17 626
Inventarier	18 268	18 387
Installationer	10 781	4 481
	<u>1 446 616</u>	<u>1 464 456</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	858	915
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	73 338	110 790
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	754	472
Övriga ränteintäkter	567	0
	<u>75 517</u>	<u>112 178</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 483 616	2 551 460
Övriga räntekostnader	0	50
Övriga finansiella kostnader	1 100	450
	<u>2 484 716</u>	<u>2 551 960</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	72 413 040	72 413 040
Garage och parkeringsplatser	8 500 000	8 500 000
Standardförbättringar	264 389	264 389
	<u>81 177 429</u>	<u>81 177 429</u>

Årets anskaffningar

Markinventarier	191 135	0
	<u>191 135</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

81 368 564 81 177 429

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 941 829	-10 077 757
Garage och parkeringsplatser	-1 700 000	-1 275 000
Standardförbättringar	-229 138	-211 512
	<u>-12 870 967</u>	<u>-11 564 269</u>

Årets avskrivning byggnader

- 887 834 - 864 072

Årets avskrivning garage och parkeringsplatser

- 425 000 - 425 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 17 626 - 17 626

Årets avskrivning markinventarier

- 12 742 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-14 214 169 -12 870 967

Restvärde enligt plan vid årets slut

67 154 395 68 306 462

Varav

Byggnader	60 583 377	61 471 211
Garage och parkeringsplatser	6 375 000	6 800 000
Standardförbättringar	17 626	35 252
Markinventarier	178 392	0

Taxeringsvärden

bostäder

127 000 000 127 000 000

lokaler

2 415 000 2 415 000

Totalt taxeringsvärde

129 415 000 129 415 000

varav byggnader

92 881 000 92 881 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	223 284	158 934
Installationer	1 507 100	1 507 100
Bilar och andra transportmedel	22 405	0
	<u>1 752 789</u>	<u>1 666 034</u>

Årets anskaffningar

Inventarier	8 650	64 350
Bilar och andra transportmedel	31 500	22 405
	<u>40 150</u>	<u>86 755</u>

Summa anskaffningsvärden

1 792 939 1 752 789

2012-12-31 2011-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	- 160 800	- 142 413
Installationer	-1 432 735	-1 297 845
Bilar och andra transportmedel	- 4 481	0
	<u>-1 598 016</u>	<u>-1 440 258</u>

Årets avskrivningar

Inventarier	- 18 268	- 18 387
Installationer	- 74 365	- 134 890
Bilar och andra transportmedel	- 10 781	- 4 481
	<u>- 103 414</u>	<u>- 157 758</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 701 430 -1 598 016

Restvärde enligt plan vid årets slut

91 509 154 773

Varav

Inventarier	54 146	62 484
Installationer	0	74 365
Bilar och andra transportmedel	38 643	17 924

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott	19 780	0
	<u>19 780</u>	<u>0</u>

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

163 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	81 500	81 500
Obligationer, värdepapper	1 000	1 000
	<u>82 500</u>	<u>82 500</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	133 745	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	40 591
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	40 943	0
Periodiserade kostnader månadsrapporter	2 306	2 171
Övriga förutbetalda driftskostnader	0	8 212
Upplupna ränteintäkter	7 997	24 922
Förutbetalda försäkringspremier	84 739	82 435
	<u>269 730</u>	<u>158 331</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 500 000	5 600 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 100 000	2,25	2013-01-03
90 dagar	1 400 000	2,45	2013-01-30

Not 18 Bankmedel

Nordea	9 504	9 504
	<u>9 504</u>	<u>9 504</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl avgift	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	994 137	2 814 904	724 118
Disposition enl årsstämmobeslut		600 000	- 600 000
Förändring av underhållsfond			- 73 351
Avsättning till underhållsfond		535 000	
Uttag ur underhållsfond		- 461 649	
Årets resultat			1 159 558
Vid årets slut	994 137	3 488 255	1 210 325

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	63 132 570	68 251 004
Avgår nästa års amortering	<u>-1 104 608</u>	<u>-1 156 572</u>
Skuld vid årets slut	62 027 962	67 094 432

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,78%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	3,28	2012-04-29	10 570 204		10 570 204	0
STADSHYPOTEK	3,12%	2014-06-30	17 605 526		179 648	17 425 878
STADSHYPOTEK	3,79%	2015-10-30	6 460 003		509 996	5 950 007
STADSHYPOTEK	4,20%	2013-03-30	17 433 667		182 076	17 251 591
STADSHYPOTEK	4,68%	2015-03-30	8 613 527		89 960	8 523 567
SWEDBANK HYPOTEK	3,54%	2017-02-24		6 540 000	49 125	6 490 875
SWEDBANK HYPOTEK	3,57%	2013-10-30	7 568 076		77 424	7 490 652
			68 251 003	6 540 000	1 088 229	63 132 570

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 104 608 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 104 608 kr årligen.

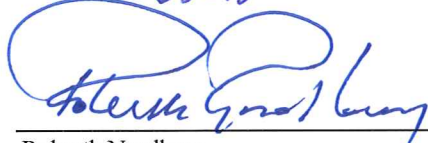
Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	4 520	4 520
Avräkning LÅN	<u>374 489</u>	<u>498 125</u>
	379 009	502 645

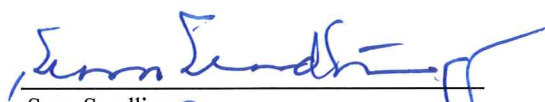
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	26 181	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	44 696	241 935
Upplupna elkostnader	40 646	37 348
Upplupna vattenavgifter	0	5 500
Upplupna värmekostnader	161 983	122 801
Upplupna kostnader för renhållning	0	206
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 904	3 759
Förutbetalda hyror och avgifter	666 636	747 240
	947 046	1 158 789

Umeå 2013-03-18



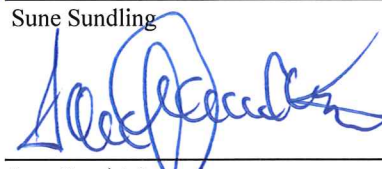
Roberth Nordberg



Sune Sundling



Kristina Naréus



Lars Sundström



Per-Olof Tornéus

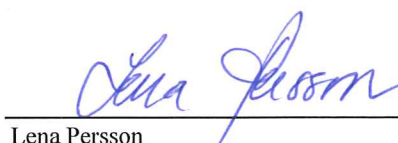


Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3-2013

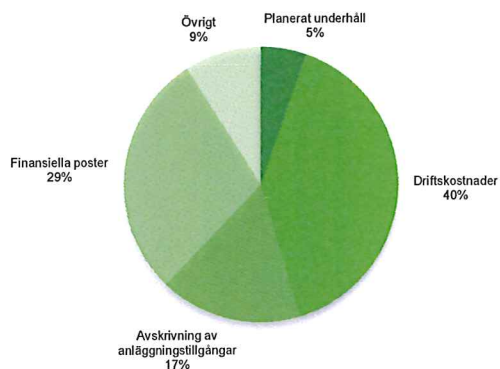


Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB



Lena Persson
Föreningens revisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

13155

13155

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	44	52
Kabel-TV	12	12
IT-kostnader	12	0
Juridiska kostnader	2	0
Revisionsarvode, externt	1	1
Fastighetsskötsel	0	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Städ	6	6
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	13	8
Förbrukningsmateriel	4	3
Vatten	23	22
El	28	29
Uppvärmning	87	82
Sophantering	24	21
Summa driftskostnader	263	246

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Hömyran, org.nr 716415-2220

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Umeå 2013-03-28

KPMG AB



Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor



Lena Persson
Föreningens revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

BRF HÖMYRAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

