

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Hömyran
Org nr: 716415-2220



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- 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
.....



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
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 även detta år ett positivt resultat.

Totalt sett har driftskostnaderna minskat jämfört med föregående år bl.a beroende på att föreningen har haft lägre kostnad för planerat underhåll. Även de taxebundna driftkostnaderna har minskat, gäller samtliga poster förutom kostnaden för avfallshantering. Räntekostnaderna har däremot ökat med ca 25 tkr, p.g.a. högre ränteläge för det lån som omsattes under året.

Budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar, ger dock ej full kostnadstäckning på grund av planerat underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 76% till 158%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 508% till 483%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 636 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 m ²
Total lokalarea	1 703 m ²

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 772 tkr och planerat underhåll för 570 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 2022 (sept) och visar på ett underhållsbehov på 64 137 tkr enligt 10-års planen. Den genomsnittliga kostnad per år för föreningen ligger på 6 414 tkr (ca 432 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 563 tkr, vilket motsvarar rekommenderad avsättning 30 år.

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
Ventilationsförbättringar låghusen	2020
Utemiljö gård 2 samt asfaltering	2020
Dränering källarvägg hus 1 & 3	2021
Fastighetsspolning	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	25 000
Installationer	163 906
Markytor, utemiljö	380 678

Planerat underhåll

	År
Bl.a Tak, entréer, portar	2022-2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britta Edström	Ordförande	2023
Jessica Engberg Åberg	Sekreterare	2024
Maj-Lis Holmgren	Vice ordförande	2023
Rolf Sjödin	Ledamot	2024
Kristina Naréus (avgått under mandatperioden)	Ledamot	2024
Jörgen Widinghoff (avgått under mandatperioden)	Ledamot	2023
Eva Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Arnsten	Suppleant	2024
Ulf Jansson (fyllnadsval 1 år)	Suppleant	2023
Annica Flodell (avgått under mandatperioden)	Suppleant	2024
Daniel Gunhaga (avgått under mandatperioden)	Suppleant	2023
Jessica Olofsson (avgått under mandatperioden)	Suppleant	2023
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Andersson	Auktoriserad revisor	2023
Lena Persson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oskar Boman	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tina Norrman	2023
Tomas Bäck	2023

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 206 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 206 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2023-01-01.

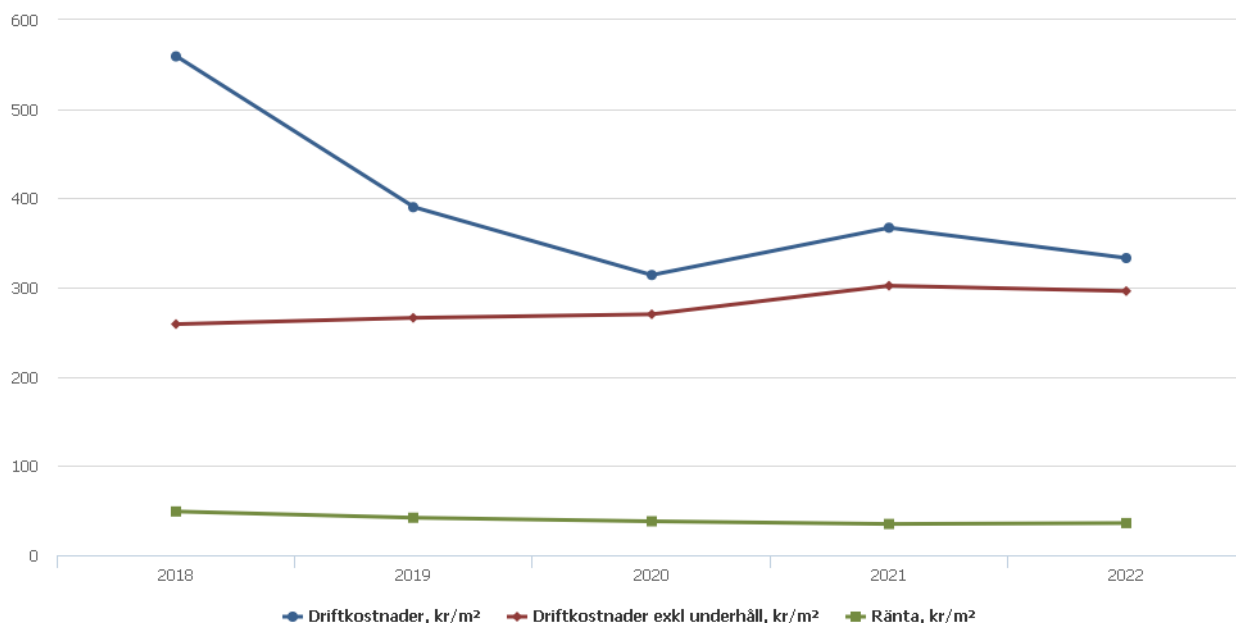
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 636 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 930	9 777	9 799	9 674	9 674
Resultat efter finansiella poster	2 316	1 780	2 602	1 238	-1 214
Soliditet %	28	25	23	20	18
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	483	508	402	284	286
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	158	76	132	-	-
Driftkostnader inkl underhåll, kr/m ²	338	367	314	390	559
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	299	302	270	266	259
Ränta, kr/m ²	37	35	38	42	49
Lån, kr/m ²	3 412	3 451	3 533	3 615	3 696



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	994 137	14 831 513	669 468	1 780 206
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 780 206	-1 780 206
Reservering underhållsfond		3 563 000	-3 563 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-569 584	569 584	
Årets resultat				2 315 648
Vid årets slut	994 137	17 824 929	-543 742	2 315 648

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 449 674
Årets resultat	2 315 648
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 563 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	569 584
Summa	1 771 906

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 771 906
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 930 213	9 777 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	292 753	310 497
Summa rörelseintäkter		10 222 966	10 087 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 016 256	-5 514 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-850 017	-778 679
Personalkostnader	Not 6	-278 144	-231 016
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 320 166	-1 296 316
Summa rörelsekostnader		-7 464 582	-7 820 326
Rörelseresultat		2 758 384	2 267 223
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 824	7 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	96 054	27 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-546 615	-522 028
Summa finansiella poster		-442 737	-487 017
Resultat efter finansiella poster		2 315 648	1 780 206
Årets resultat		2 315 648	1 780 206



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	57 267 685	58 161 947
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 311 870	216 324
Summa materiella anläggningstillgångar		58 579 555	58 378 271
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		58 662 055	58 460 771
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	2 200	18 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	460 808	441 131
Summa kortfristiga fordringar		463 008	459 617
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	14 149 987	12 844 084
Summa kassa och bank		14 149 987	12 844 084
Summa omsättningstillgångar		14 612 995	13 303 701
Summa tillgångar		73 275 051	71 764 472



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		994 137	994 137
Fond för yttre underhåll		17 824 929	14 831 513
Summa bundet eget kapital		18 819 066	15 825 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-543 742	669 468
Årets resultat		2 315 648	1 780 206
Summa fritt eget kapital		1 771 906	2 449 674
Summa eget kapital		20 590 972	18 275 324
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	43 445 914	35 971 860
Summa långfristiga skulder		43 445 914	35 971 860
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 242 352	15 943 938
Leverantörsskulder	Not 19	691 229	348 373
Skatteskulder	Not 20	28 989	23 754
Övriga skulder	Not 21	92 369	96 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 183 226	1 104 289
Summa kortfristiga skulder		9 238 165	17 517 288
Summa eget kapital och skulder		73 275 051	71 764 472



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.

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 368 883	8 204 820
Hyrer, lokaler	162 600	147 400
Hyrer, garage	544 200	544 900
Hyrer, p-platser	115 360	115 680
Hyrer, övriga	19 900	19 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-113 400	-97 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 082	-2 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 680	-10 080
Bränsleavgifter, bostäder	854 232	854 232
Elavgifter	1 200	1 100
Summa nettoomsättning	9 930 213	9 777 052

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	185 820	185 820
Balkonginglasning	45 000	45 000
Övriga ersättningar, överlåtelseavgifter- och pantförskrivningsavgifter	20 646	26 370
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-4
Övriga rörelseintäkter, bl.a Parkster 21 tkr	41 295	49 134
Försäkringsersättningar	0	4 177
Summa övriga rörelseintäkter	292 753	310 497

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-569 584	-964 668
Reparationer	-771 705	-704 465
Självrisk	-9 600	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-294 197	-278 777
Försäkringspremier	-137 300	-127 245
Kabel- och digital-TV	-373 302	-351 553
Återbäring från Riksbyggen	11 000	7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 840	-20 489
Obligatoriska besiktningar	-62 515	-45 082
Bevakningskostnader	-16 951	-4 344
Snö- och halkbekämpning	-162 235	-225 044
Förbrukningsinventarier	-35 708	-14 366
Fordons- och maskinkostnader	-659	-3 616
Vatten	-535 142	-565 926
Fastighetsel	-327 000	-368 729
Uppvärmning	-1 173 489	-1 251 340
Sophantering och återvinning	-331 677	-282 283
Förvaltningsarvode drift, inre- och yttre skötsel, trädgårdsskötsel, DÖS	-209 350	-314 288
Summa driftskostnader	-5 016 256	-5 514 315



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-731 458	-678 676
IT-kostnader	-1 497	-791
Arvode, yrkesrevisorer	-25 313	-24 569
Övriga förvaltningskostnader	-30 212	-3 000
Kreditupplysningar	-5 774	-4 683
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 320	-28 560
Representation	-2 790	-1 446
Kontorsmateriel	-9 386	-11 181
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-25	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-13 040	-6 520
Konsultarvoden	0	-4 700
Bankkostnader	-2 303	-1 603
Advokat och rättegångskostnader	0	-12 250
Övriga externa kostnader	-8 900	-700
Summa övriga externa kostnader	-850 017	-778 679

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 016
Styrelsearvoden	-93 625	-90 000
Sammanträdesarvoden	-116 025	-81 463
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-10 000
Sociala kostnader	-60 494	-47 537
Summa personalkostnader	-278 144	-231 016

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-658 300	-658 300
Avskrivning Markanläggningar	-513 217	-508 690
Avskrivning Markinventarier	-12 742	-12 742
Avskrivningar tillkommande utgifter	-72 093	-72 093
Avskrivning Installationer	-63 814	-44 490
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 320 166	-1 296 316



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag, Riksbyggen andelsutdelning	7 824	7 824
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 824	7 824

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	27 658	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	64 214	27 058
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 179	130
Övriga ränteintäkter	4	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	96 054	27 187

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-546 615	-522 028
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-546 615	-522 028



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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
Årets anskaffningar		
Markanläggning, Utemiljö	362 090	0
	362 090	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 992 443	83 630 353
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 755 774	-17 097 474
Garage och p-platser	-6 583 559	-6 088 164
Byggnadsinventarier/standardförbättring	-895 291	-823 189
Markanläggningar	-106 360	-93 065
Markinventarier	-127 422	-114 679
	-25 468 406	-24 216 571
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-658 300	-658 300
Årets avskrivning garage och p-platser	-495 395	-495 395
Årets avskrivning markanläggning	-17 821	-13 295
Årets avskrivning markinventarier	-12 742	-12 742
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-72 093	-72 093
	-1 256 352	-1 251 826
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 724 758	-25 468 397
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 267 640	58 161 901
Varav		
Byggnader	39 516 358	40 174 658
Mark	14 482 608	14 482 608
Standardförbättringar	2 828 936	3 324 331
Markanläggningar	370 859	26 590
Byggnadsinventarier	17 908	90 001
Markinventarier	50 971	63 713



Taxeringsvärden

Bostäder	223 000 000	193 000 000
Lokaler	4 660 000	4 096 000

Totalt taxeringsvärde

	227 660 000	197 096 000
<i>varav byggnader</i>	<i>156 616 000</i>	<i>126 224 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 044 000</i>	<i>70 872 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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
Årets anskaffningar		
Installationer, passersystem	1 159 360	0
	1 159 360	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 532 347	2 372 987

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-348 083	-348 083
Installationer	-1 754 675	-1 710 185
Bilar och andra transportmedel	-53 905	-53 905
	-2 156 663	-2 112 173

Årets avskrivningar

Installationer	-63 814	-44 490
	-63 814	-44 490

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-348 083	-348 083
Installationer	-1 818 489	-1 754 675
Bilar och andra transportmedel	-53 905	-53 905

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 220 477	-2 156 663
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 311 870	216 324
------------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 311 870	216 324
Bilar och andra transportmedel	0	0



Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	81 500	81 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	81 500	81 500

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga finansiella instrument, Ersboda Folkets hus	1 000	1 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 000	1 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 880	13 030
Kundfordringar	320	5 456
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 200	18 486

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	151 770	137 300
Förutbetalda driftkostnader	7 673	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	182 864	182 864
Förutbetald renhållning	0	23 407
Förutbetald kabel-tv-avgift	118 502	97 358
Förutbetalda leasingavgifter	0	202
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	460 808	441 131

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa, avslutad	0	148
Bankmedel, SBAB	9 685 786	9 621 572
Bankmedel, Swedbank	26 796	21 717
Transaktionskonto, Swedbank	4 437 405	3 200 647
Summa kassa och bank	14 149 987	12 844 084



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	50 688 266	51 915 798
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 027 532	-1 047 532
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 214 820	-14 896 406
Långfristig skuld vid årets slut	43 445 914	35 971 860

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,31%	2022-04-30	14 896 406,00	-14 806 406,00	90 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-09-01	6 414 820,00	0,00	200 000,00	6 214 820,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2024-09-30	7 713 874,00	0,00	89 960,00	7 623 914,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2024-10-30	1 360 044,00	0,00	509 996,00	850 048,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-03-01	5 917 747,00	0,00	65 500,00	5 852 247,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-06-30	15 612 907,00	0,00	182 076,00	15 430 831,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2027-03-01	0,00	14 806 406,00	90 000,00	14 716 406,00
Summa			51 915 798,00	0,00	1 227 532,00	50 688 266,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 6 214 820 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 1 228 tkr/år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	628 589	337 168
Ej reskontraförda leverantörsskulder	62 640	11 205
Summa leverantörsskulder	691 229	348 373

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	28 989	23 754
Summa skatteskulder	28 989	23 754

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	82 403	82 403
Övriga skulder	320	4 493
Mottagna depositioner	4 520	4 520
Skuld för moms	5 126	5 519
Summa övriga skulder	92 369	96 934



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	52 525	43 971
Upplupna driftskostnader	15 721	3 737
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	72 009	14 522
Upplupna elkostnader	35 422	46 186
Upplupna värmekostnader	168 167	173 873
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 313	14 344
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	818 068	807 655
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 183 226	1 104 289

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	74 195 000	74 195 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Britta Edström

Digital signering, se bilaga

Jessica Engberg Åberg

Digital signering, se bilaga

Maj-Lis Holmgren

Digital signering, se bilaga

Rolf Sjödin

Digital signering, se bilaga

Eva Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revata

Digital signering, se bilaga

Margareta Andersson
Auktoriserad revisor

Digital signering, se bilaga

Lena Persson
Förtroendevald 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



Verifikat

Transaktion 09222115557490064081

Dokument

Årsredovisning 2022 BRF Hömyran
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2023-03-31 13:37:21 CEST (+0200) av Malin
Moström (MM)
Färdigställt 2023-04-03 15:00:16 CEST (+0200)

Initierare

Malin Moström (MM)
Riksbyggen
malin.mostrom@riksbyggen.se

Signerande parter

Britta Edström (BE)
britta.edstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Britta Helena Edström"
Signerade 2023-03-31 16:08:20 CEST (+0200)

Jessica Engberg Åberg (JEÅ)
jess.engab@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESSICA ENGBERG ÅBERG"
Signerade 2023-04-01 11:51:35 CEST (+0200)

Eva Jonsson (EJ)
Eva.Jonsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Victoria Jonsson"
Signerade 2023-03-31 15:02:25 CEST (+0200)

Maj-Lis Kristensen Holmgren (MKH)
may-line47@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAJ-LIS KRISTENSEN HOLMGREN"
Signerade 2023-03-31 13:45:30 CEST (+0200)

Rolf Sjödin (RS)
umehus23@gmail.com

Margareta Andersson (MA)
margareta.andersson@revata.se



Verifikat

Transaktion 09222115557490064081



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLF SJÖDIN"
Signerade 2023-03-31 13:55:00 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGARETA ANDERSSON"
Signerade 2023-04-03 15:00:16 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

