

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

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 som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hömyran får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 ett negativt resultat för verksamhetsåret p.g.a två stora underhållsprojekt i form av takbyte samt byte av aggregat.

Totalt sett har driftkostnaderna ökat jämfört med föregående år beroende på att föreningen har haft stora underhållsprojekt. Även de taxebundna driftkostnaderna har ökat, gäller samtliga poster (el, uppvärmning, vatten och avfallshantering). Räntekostnaderna har även ökat med ca 70 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 158% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 483% till 74%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 332 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -12 036 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, bostadsrätt			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 551 tkr och planerat underhåll för 16 011 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 2023 (okt) och visar på ett underhållsbehov på 50 568 tkr enligt 10-års planen. Den genomsnittliga kostnad per år för föreningen ligger på 5 057 tkr (ca 340 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 640 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 hur 1 & 3	2021
Fastighetsspolning	2021
Markytor, utemiljö	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	12 500
Gemensamma utrymmen	199 111
Installationer, byte aggregat	4 067 325
Huskropp utvändigt, takbyte	11 705 505
Markytor	26 375

Planerat underhåll

År	
Bl.a Tak, entréer, portar, dränering	2024-2025

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	2025
Gerd Lundqvist	Sekreterare	2025
Maj-Lis Holmgren	Vice ordförande	2025
Marcus Arnsten	Ledamot	2024
Rolf Sjödin	Ledamot	2024
Eva Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Doverstål	Suppleant	2025
Oliver Nordgren	Suppleant	2024
Susanne Svensson	Suppleant	2025
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Andersson	Auktoriserad revisor	2024
Lena Persson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Engkvist	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tina Norrman	2024
Tomas Bäck	2024

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 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 209 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 674 kr/m²/år.

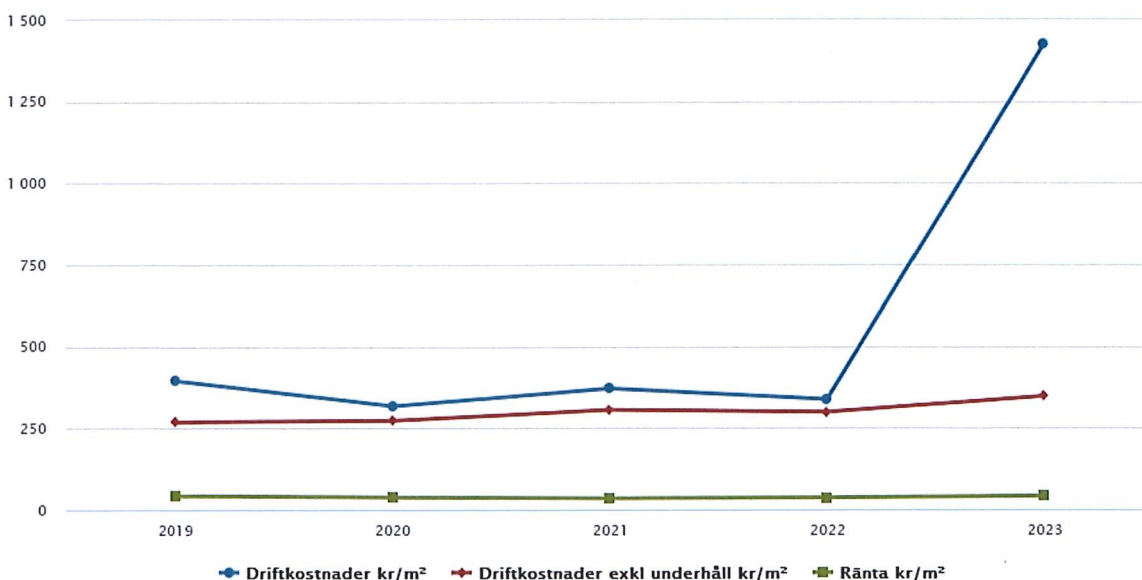
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 413	9 930	9 777	9 799	9 674
Resultat efter finansiella poster	-13 368	2 316	1 780	2 602	1 238
Soliditet %	12	28	25	23	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	757	719	625	625	618
Energikostnad kr/kvm	149	137	147	132	136
Sparande kr/kvm	268	283	272	306	297
Skuldsättning kr/kvm	3 329	3 412	3 494	3 597	3 694
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 760	3 853	3 494	3 577	3 659
Räntekänslighet %	5,0	5,4	5,6	5,7	5,9



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust härleds till det stora underhållsprojekt i form av takbyte som föreningen genomför. Projektet har hittills finansierats med egna medel men föreningen kommer även att behöva finansiera takbytet via lån i storleksordningen 9-10 miljoner. Föreningen kommer att klara sina framtida ekonomiska åtaganden. Detta då föreningen uppvisar att deras sparande för året (268 kr/kvm) ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande (246 kr/kvm).

Årsavgiften kan komma att behöva höjas under de närmsta åren i och med fortsatta underhållsåtgärder samt beroende på hur ränteutvecklingen kommer att se ut.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	994 137	0	0	17 824 929	-543 742	2 315 648
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 315 648	-2 315 648
Reservering underhållsfond				3 640 000	-3 640 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-16 010 816	16 010 816	
Årets resultat						-13 367 863
Vid årets slut	994 137	0	0	5 454 113	14 142 722	-13 367 863

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 771 906
Årets resultat	-13 367 863
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 640 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 010 816
Summa	774 859

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	774 859
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 412 641	9 930 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	323 405	292 753
Summa rörelseintäkter		10 736 046	10 222 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 175 796	-5 016 256
Övriga externa kostnader	Not 5	-928 227	-850 017
Personalkostnader	Not 6	-240 616	-278 144
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 331 597	-1 320 166
Summa rörelsekostnader		-23 676 236	-7 464 582
Rörelseresultat		-12 940 190	2 758 384
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 630	7 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	190 673	96 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-619 976	-546 615
Summa finansiella poster		-427 673	-442 737
Resultat efter finansiella poster		-13 367 863	2 315 648
Årets resultat		-13 367 863	2 315 648



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	56 057 873	57 267 685
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 190 086	1 311 870
Summa materiella anläggningstillgångar		57 247 958	58 579 555
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		57 330 458	58 662 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 838	2 200
Övriga fordringar	Not 16	7 767	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	489 705	460 808
Summa kortfristiga fordringar		499 310	463 008
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 080 869	14 149 987
Summa kassa och bank		3 080 869	14 149 987
Summa omsättningstillgångar		3 580 178	14 612 995
Summa tillgångar		60 910 637	73 275 051

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		994 137	994 137
Fond för yttre underhåll		5 454 113	17 824 929
Summa bundet eget kapital		6 448 250	18 819 066
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 142 722	−543 742
Årets resultat		−13 367 863	2 315 648
Summa fritt eget kapital		774 859	1 771 906
Summa eget kapital		7 223 109	20 590 972
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	40 959 152	43 445 914
Summa långfristiga skulder		40 959 152	43 445 914
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 501 582	7 242 352
Leverantörsskulder	Not 20	467 647	691 229
Skatteskulder	Not 21	43 901	28 989
Övriga skulder	Not 22	93 477	92 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 621 768	1 183 226
Summa kortfristiga skulder		12 728 375	9 238 165
Summa eget kapital och skulder		60 910 637	73 275 051



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-13 367 863	2 315 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 331 597	1 320 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 036 265	3 635 813
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-36 301	-3 391
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 230 980	422 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 841 586	4 054 885
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-362 090
Investeringar i inventarier	0	-1 159 360
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 521 450
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 227 532	-1 227 532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 227 532	-1 227 532
Årets kassaflöde	-11 069 118	1 305 903
Likvidamedel vid årets början	14 149 987	12 844 084
Likvidamedel vid årets slut	3 080 869	14 149 987
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 871 396	8 368 883
Hyror, lokaler	162 600	162 600
Hyror, garage	544 200	544 200
Hyror, p-platser	125 500	115 360
Hyror, övriga	20 800	19 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-125 400	-113 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 324	-7 082
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29 819	-15 680
Rabatter	-444	0
Bränsleavgifter, bostäder	853 932	854 232
Elavgifter	1 200	1 200
Summa nettoomsättning	10 412 641	9 930 213

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	185 820	185 820
Balkonginglasning	45 000	45 000
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	35 149	20 646
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-8
Övriga rörelseintäkter, bl.a Parkster	37 272	41 295
Försäkringsersättningar	20 173	0
Summa övriga rörelseintäkter	323 405	292 753

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-16 010 816	-569 584
Reparationer	-550 559	-771 705
Självrisk	0	-9 600
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-305 607	-294 197
Försäkringspremier	-151 770	-137 300
Kabel- och digital-TV	-406 788	-373 302
Återbäring från Riksbyggen	8 100	11 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 558	-16 840
Obligatoriska besiktningar	-54 418	-62 515
Bevakningskostnader	-15 563	-16 951
Snö- och halkbekämpning	-314 295	-162 235
Förbrukningsinventarier	-21 775	-35 708
Fordons- och maskinkostnader	0	-659
Vatten	-547 907	-535 142
Fastighetsel	-333 286	-327 000
Uppvärmning	-1 340 007	-1 173 489
Sophantering och återvinning	-376 039	-331 677
Förvaltningsarvode drift, inre-och yttre skötsel, trädgårdsskötsel samt DÖS	-734 509	-209 350
Summa driftskostnader	-21 175 796	-5 016 256

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-767 784	-731 458
IT-kostnader	-5 959	-1 497
Arvode, yrkesrevisorer	-27 844	-25 313
Övriga förvaltningskostnader	-57 367	-30 212
Kreditupplysningar	-3 726	-5 774
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 208	-19 320
Representation	-3 510	-2 790
Kontorsmateriel	-13 723	-9 386
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-600	-25
Medlems- och föreningsavgifter	-13 040	-13 040
Bankkostnader	-5 741	-2 303
Övriga externa kostnader	-2 725	-8 900
Summa övriga externa kostnader	-928 227	-850 017

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-73 369	-93 625
Sammanträdesarvoden	-99 002	-116 025
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	-8 000
Sociala kostnader	-49 245	-60 494
Summa personalkostnader	-240 616	-278 144

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-658 300	-658 300
Avskrivning Markanläggningar	-526 795	-513 217
Avskrivning Markinventarier	-12 742	-12 742
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 975	-72 093
Avskrivning Installationer	-121 784	-63 814
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 331 597	-1 320 166

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 630	7 824
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 630	7 824

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	4 481	27 658
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	185 337	64 214
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	682	4 179
Övriga ränteintäkter	174	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	190 673	96 054

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-619 976	-546 615
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-619 976	-546 615



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	495 040	132 950
Markinventarier	191 135	191 135
	83 992 443	83 630 353
Årets anskaffningar		
Markanläggning, utemiljö	0	362 090
	0	362 090
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 992 443	83 992 443

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-18 414 074	-17 755 774
Garage och p-platser	-7 078 954	-6 583 559
Byggnadsinventarier/standardförbättring	-967 384	-895 291
Markanläggningar	-124 181	-106 360
Markinventarier	-140 164	-127 422
	-26 724 757	-25 468 406
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-658 300	-658 300
Årets avskrivning garage och p-platser	-495 395	-495 395
Årets avskrivning markanläggning	-31 400	-17 821
Årets avskrivning markinventarier	-12 742	-12 742
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-11 975	-72 093
	-1 209 812	-1 256 352
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 934 569	-26 724 758

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	56 057 854	57 267 640
Byggnader	38 858 057	39 516 358
Mark	14 482 608	14 482 608
Standardförbättringar	2 333 541	2 828 936
Markanläggningar	339 459	370 859
Byggnadsinventarier	5 960	17 908
Markinventarier	38 229	50 971

Taxeringsvärden

Bostäder	223 000 000	223 000 000
Lokaler	4 660 000	4 660 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	227 660 000	227 660 000
<i>varav byggnader</i>	<i>156 616 000</i>	<i>156 616 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 044 000</i>	<i>71 044 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden****2023-12-31 2022-12-31****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	348 083	348 083
Installationer på egen fastighet	1 507 100	1 507 100
Installationer	1 623 259	463 899
Bilar och andra transportmedel	53 905	53 905
	3 532 347	2 372 987

Årets anskaffningar

Installationer, passersystem	0	1 159 360
	0	1 159 360

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**3 532 347 3 532 347****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-348 083	-348 083
Installationer	-1 818 489	-1 754 675
Bilar och andra transportmedel	-53 905	-53 905
	-2 220 477	-2 156 663

Årets avskrivningar

Installationer	-121 784	-63 814
	-121 784	-63 814

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**0 0****Restvärde enligt plan vid årets slut****1 190 086 1 311 870****Varav**

Installationer	1 190 086	1 311 870
----------------	-----------	-----------



Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga finansiella instrument, Ersboda Folkets hus	1 000	1 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 000	1 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 838	1 880
Kundfordringar	0	320
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 838	2 200

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 767	0
Summa övriga fordringar	7 767	0

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	168 792	151 770
Förutbetalda driftkostnader	0	7 673
Förutbetalt förvaltningsarvode	199 630	182 864
Förutbetald kabel-tv-avgift	121 282	118 502
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	489 705	460 808

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	1 896 123	9 685 786
Bankmedel, Swedbank	34 358	26 796
Transaktionskonto, Swedbank	1 150 388	4 437 405
Summa kassa och bank	3 080 869	14 149 987



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	49 460 734	50 688 266
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-627 576	-1 027 532
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 7 874 006	- 6 214 820
Långfristig skuld vid årets slut	40 959 152	43 445 914

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,75%	2024-09-30	7 623 914,00	0,00	89 960,00	7 533 954,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2024-10-30	850 048,00	0,00	509 996,00	340 052,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-03-01	5 852 247,00	0,00	65 500,00	5 786 747,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-06-30	15 430 831,00	0,00	182 076,00	15 248 755,00
STADSHYPOTEK	4,48%	2026-09-01	6 214 820,00	0,00	200 000,00	6 014 820,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2027-03-01	14 716 406,00	0,00	180 000,00	14 536 406,00
Summa			50 688 266,00	0,00	1 227 532,00	49 460 734,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 7 533 954 kr och lån om 340 052 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 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	414 360	628 589
Ej reskontraförda leverantörsskulder	53 286	62 640
Summa leverantörsskulder	467 647	691 229

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	43 901	28 989
Summa skatteskulder	43 901	28 989

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	82 403	82 403
Övriga skulder	0	320
Mottagna depositioner	4 520	4 520
Skuld för moms	6 555	5 126
Summa övriga skulder	93 477	92 369

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	68 088	52 525
Upplupna driftskostnader	0	15 721
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 455 825	72 009
Upplupna elkostnader	34 251	35 422
Upplupna värmekostnader	190 792	168 167
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 433	21 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	868 379	818 068
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 621 768	1 183 226

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	74 195 000	74 195 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets 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

Maj-Lis Holmgren

Digital signering, se bilaga

Marcus Arnsten

Digital signering, se bilaga

Gerd Lundqvist

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



Verifikat

Transaktion 09222115557514839805

Dokument

Årsredovisning 2023 BRF Hömyran#3

Huvuddokument

28 sidor

Startades 2024-04-10 14:24:33 CEST (+0200) av Malin Moström (MM)

Färdigställt 2024-04-17 10:00:31 CEST (+0200)

Initierare

Malin Moström (MM)

Riksbyggen

malin.mostrom@riksbyggen.se

Signerare

Britta Edström (BE) britta.edstrom@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britta Helena Edström" Signerade 2024-04-10 20:16:45 CEST (+0200)	Marcus Arnsten (MA1) markusarnsten@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS ARNSTEN" Signerade 2024-04-15 09:04:06 CEST (+0200)
Maj-Lis Kristensen Holmgren (MKH) may-line47@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJ-LIS KRISTENSEN HOLMGREN" Signerade 2024-04-10 14:53:19 CEST (+0200)	Gerd Lundqvist (GL) lundqvistgerd@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GERD LUNDQVIST" Signerade 2024-04-10 14:29:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514839805

Rolf Sjödin (RS)

umehus23@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLF SJÖDIN"

Signerade 2024-04-10 14:47:53 CEST (+0200)

Eva Jonsson (EJ)

Eva.Jonsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Victoria Jonsson"

Signerade 2024-04-10 14:44:57 CEST (+0200)

Margareta Andersson (MA2)

margareta.andersson@revata.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGARETA ANDERSSON"

Signerade 2024-04-17 10:00:31 CEST (+0200)

Lena Persson (LP)

lenapersson@bredband2.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA PERSSON"

Signerade 2024-04-11 19:28:08 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hömyran org.nr 716415-2220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hömyran för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och jag som är 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns som *Bilaga Årsredovisningen-Hållbarhetsredovisning 2023*. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 revisionslagen 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 år 2023 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* respektive *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå 2024-04-17

Margareta Andersson
Auktoriserad revisor

Lena Persson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.04.2024 20:05

SENT BY OWNER:
Revata AB Andersson • 17.04.2024 10:11

DOCUMENT ID:
B1rXVWaIA

ENVELOPE ID:
SyRME-Te0-B1rXVWaIA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Hömyran 2023.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARGARETA ANDERSSON margareta.andersson@revata.se	Signed Authenticated	17.04.2024 10:14 17.04.2024 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/08) IP: 217.68.43.113
2. LENA PERSSON lenapersson@bredband2.com	Signed Authenticated	17.04.2024 20:05 17.04.2024 20:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/20) IP: 89.160.49.117

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



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.

Hållbarhetsredovisning 2023

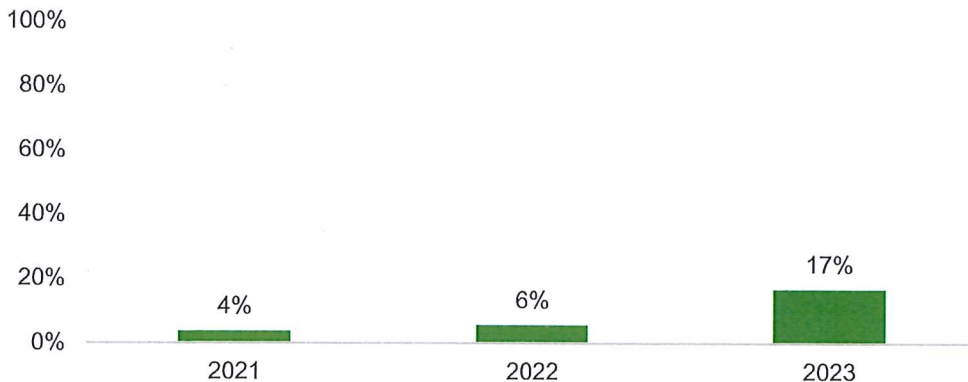
RBF BRF Hömyran (716415-2220)



Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF BRF Hömyran har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:
<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Totalt har föreningen genomfört 17% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

Energi

- ✓ Övervakat driften
- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Återvunnit ventilationsvärme
Bytt till el från förnybara källor

Inventering och utbildning

- ✓ Utvecklat styrelsen

Trygghet och trivsel

- Välkomnat nya medlemmar
- Etablerat huskurage

Återbruk och återvinning

- ✓ Anordnat skräpplockardag

Grön utemiljö

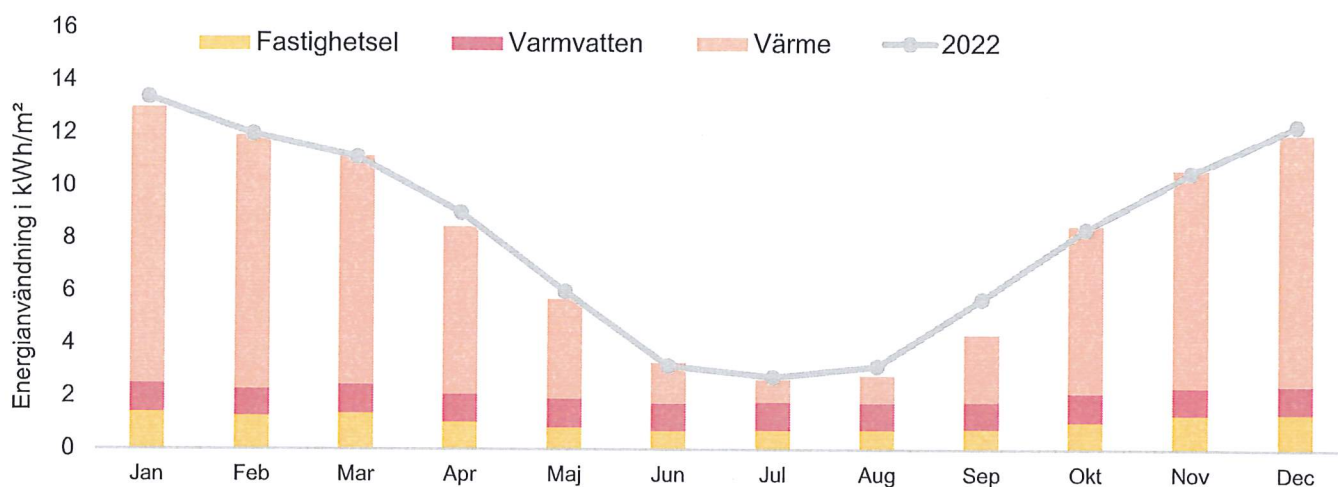
- ✓ Lämnat kvar lövresten och klippt gräs

Energi

2023 var specifik energianvändning 94 kWh/m² varav fastighetsel stod för 13 kWh/m².

2022 var specifik energianvändning 97 kWh/m² varav fastighetsel stod för 14 kWh/m².

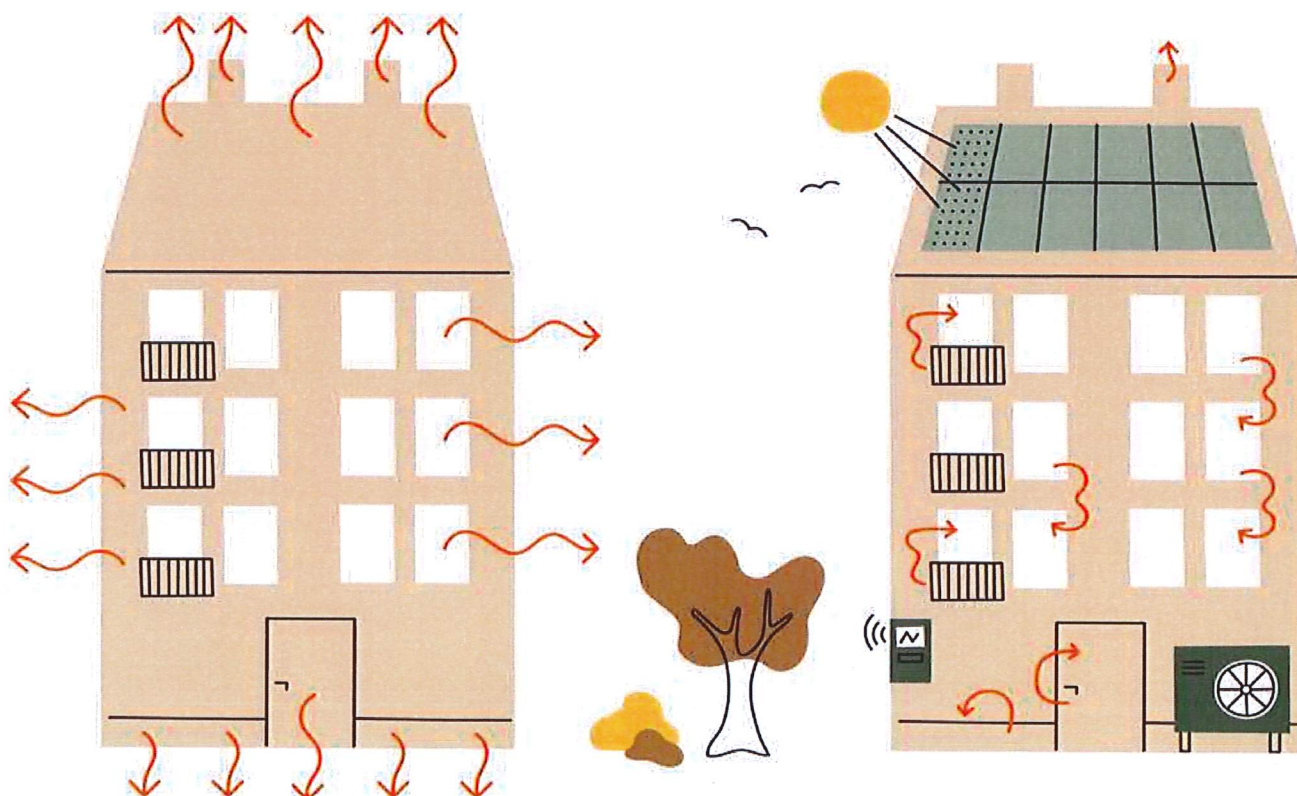
Specifik energianvändning per månad 2023



Vattenförbrukningen 2023 var 660 l/m² varav 230 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 13 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändning, vid dessa tillfällen används schabloner på 55 kWh/m² samt att 35% av kallvattnet användes till att värmas till varmvatten.

Föreningens totala area var 18 814 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens gällande energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.



We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksborgen förra året in 2 412 859 kronor till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se/>



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

