

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hömyran får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 fortsatt underhållsprojekt i form av takbyte, slutfört under 2024.

Totalt sett har driftskostnaderna minskat jämfört med föregående år beroende på att föreningen har haft lägre underhållskostnad detta år. De taxebundna driftkostnaderna har ökat, gäller samtliga poster el, vatten och avfallshantering dock inte uppvärmning som ligger på ungefär samma nivå som f.g år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. upptagande av nytt lån på 11,5 milj i och med takprojektet samt högre ränteläge för det lån som har haft omsättning under året.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 74% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 312 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 003 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

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

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	32	119	74

Total bostadsarea bostadsrätt 13 155 m²

Total lokalarea 1 703 m²

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 558 tkr och planerat underhåll för 10 985 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 2024 (sept) och visar på ett underhållsbehov på 65 555 tkr enligt 10-års planen. Den genomsnittliga kostnad per år för föreningen ligger på 6 555 tkr (ca 441 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 449 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
Marktytor, utemiljö	2022
Aggregatbyte	2023
Takbyte	2023-2024

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	73 543
Installationer	538 401
Huskropp utvändigt	10 024 835
Markytor	348 322

Planerat underhåll	År
Bl.a entréer, portar, hissar	2025-2027

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	2026
Rolf Sjödin	Ledamot	2026
Eva Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Doverstål	Suppleant	2025
Susanne Svensson	Suppleant	2025
Yves Bagona	Suppleant	2026
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Andersson	Auktoriserad revisor	2025
Lena Persson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lorens Renström	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Engqvist, sammankallande	2025
Erika Berg	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 209 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 211 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 4,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

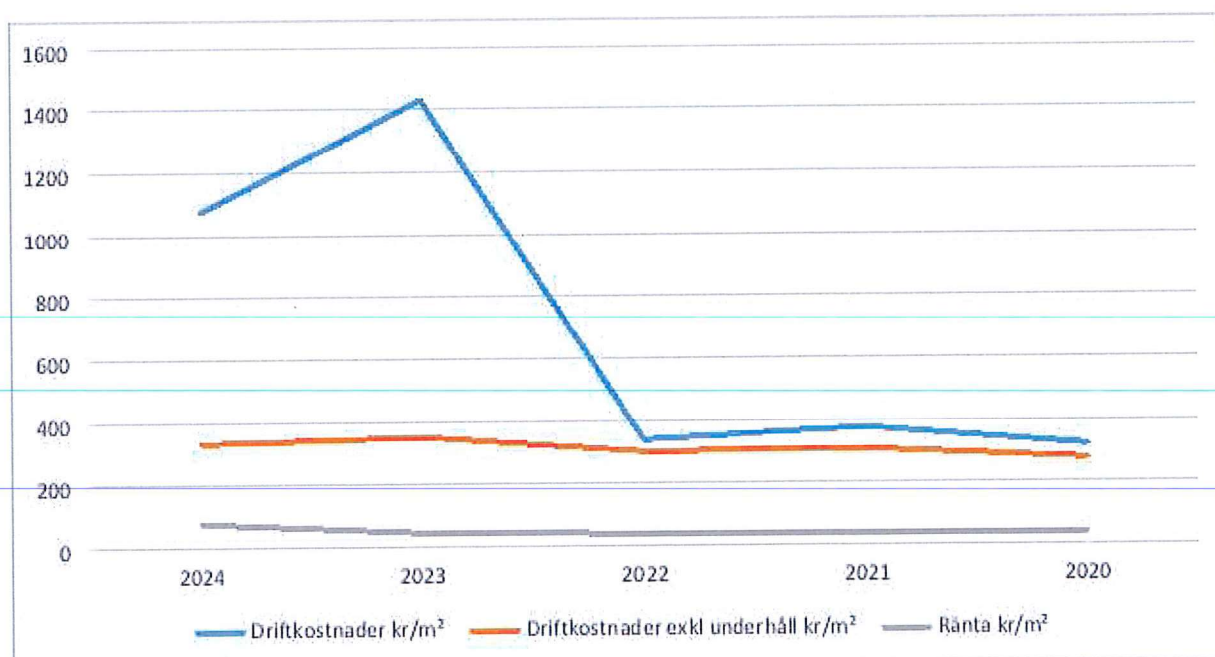
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	11 094	10 679	10 182	10 034	10 061
Resultat efter finansiella poster*	-8 315	-13 368	2 316	1 780	2 602
Soliditet %*	-2	12	28	25	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	784	757	719	625	625
Energikostnad kr/kvm*	154	149	137	147	132
Sparande kr/kvm*	268	268	283	272	306
Skuldsättning kr/kvm*	4 032	3 329	3 412	3 494	3 577
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 554	3 760	3 853	3 494	3 577
Räntekänslighet %*	5,8	5,0	5,4	5,6	5,7



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust härleds till underhållsprojekt, takbyte, som föreningen genomfört och nu slutfört. Föreningen kommer att klara sina framtida ekonomiska åtaganden, detta då föreningen uppvisar att deras sparande för året ligger i ungefärlig nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande.



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	5 454 113	14 142 722	-13 367 863
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-13 367 863	13 367 863
Reservering underhållsfond				4 449 000	-4 449 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-9 903 113	9 903 113	
Årets resultat						-8 315 440
Vid årets slut	994 137	0	0	0	6 228 972	-8 315 440

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	774 859
Årets resultat	-8 315 440
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 449 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 903 113
Summa	-2 086 468

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 086 468**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 094 284	10 678 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 167	57 445
Summa rörelseintäkter		11 157 451	10 736 046
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 901 192	-21 175 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-999 159	-928 227
Personalkostnader	Not 6	-216 937	-240 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 312 287	-1 331 597
Summa rörelsekostnader		-18 429 575	-23 676 236
Rörelseresultat		-7 272 123	-12 940 190
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 630
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 501	190 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 075 818	-619 976
Summa finansiella poster		-1 043 317	-427 673
Resultat efter finansiella poster		-8 315 440	-13 367 863
Årets resultat		-8 315 440	-13 367 863



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	54 867 370	56 057 873
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 068 301	1 190 086
Summa materiella anläggningstillgångar		55 935 671	57 247 958
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		56 018 171	57 330 458
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 980	1 838
Övriga fordringar	Not 16	1 137	7 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	515 414	489 705
Summa kortfristiga fordringar		518 531	499 310
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 152 064	3 080 869
Summa kassa och bank		4 152 064	3 080 869
Summa omsättningstillgångar		4 670 595	3 580 178
Summa tillgångar		60 688 766	60 910 637



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	994 137	994 137
Fond för yttre underhåll	0	5 454 113
Summa bundet eget kapital	994 137	6 448 250
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 228 972	14 142 722
Årets resultat	-8 315 440	-13 367 863
Summa fritt eget kapital	-2 086 468	774 859
Summa eget kapital	-1 092 331	7 223 109
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 191 226
Summa långfristiga skulder	31 191 226	40 959 152
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	28 711 920
Leverantörsskulder	Not 20	232 598
Skatteskulder	Not 21	28 533
Övriga skulder	Not 22	93 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 523 515
Summa kortfristiga skulder	30 589 871	12 728 375
Summa eget kapital och skulder	60 688 766	60 910 637



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-7 272 123	-12 940 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 312 287	1 331 597
	-5 959 836	-11 608 593
Erhållen ränta	32 501	192 303
Erlagd ränta	-1 026 641	-604 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 953 976	-12 020 702
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-19 221	-36 301
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 398 019	2 215 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 371 217	-9 841 586
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 057 588	-1 227 532
Upptagna lån	11 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 442 412	-1 227 532
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 071 195	-11 069 118
Likvida medel vid årets början	3 080 869	14 149 987
Likvida medel vid årets slut	4 152 064	3 080 869
Kassa och Bank BR	4 152 064	3 080 869



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 270 408	8 871 396
Hyror, lokaler	162 600	162 600
Hyror, garage	544 429	544 200
Hyror, p-platser	127 302	125 500
Hyror, övriga	19 050	20 800
I hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-120 561	-125 400
I hyres- och avgiftsbortfall, garage	-1 641	-11 324
I hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 241	-29 819
Rabatter	0	-444
Bränsleavgifter, bostäder	854 232	853 932
Elavgifter	1 200	1 200
Kabel-tv-avgifter	185 820	185 820
Balkonginglasning	5 999	45 000
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	62 709	35 149
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	-9
Summa nettoomsättning	11 094 284	10 678 601

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter, Parkster	31 705	37 272
Försäkringsersättningar	31 462	20 173
Summa övriga rörelseintäkter	63 167	57 445

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-10 985 101	-16 010 816
Reparationer	-558 174	-550 559
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-312 290	-305 607
Försäkringspremier	-168 792	-151 770
Kabel- och digital-TV	-420 529	-406 788
Återbäring från Riksbyggen	1 000	8 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 206	-20 558
Obligatoriska besiktningar	-52 970	-54 418
Bevakningskostnader	-7 381	-15 563
Snö- och halkbekämpning	-299 184	-314 295
Drift och förbrukning, övrigt	-11 177	0
Förbrukningsinventarier, bl.a tvättvagnar, parasol, lövräfsor samt förbrmtrl	-53 899	-21 775
Vatten	-592 989	-547 907
Fastighetsel	-363 429	-333 286
Uppvärmning	-1 333 775	-1 340 007
Sophantering och återvinning	-444 039	-376 039
Förvaltningsarvode drift, inre-och yttre skötsel, trädgårdsskötsel samt DÖS	-292 255	-734 509
Summa driftskostnader	-15 901 192	-21 175 796

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-798 521	-767 784
IT-kostnader	-8 723	-5 959
Arvode, yrkesrevisorer	-38 500	-27 844
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-70 469	-57 367
Kreditupplysningar	-2 534	-3 726
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 634	-26 208
Representation	-4 100	-3 510
Kontorsmateriel	-14 898	-13 723
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-600
Medlems- och föreningsavgifter	-13 040	-13 040
Bankkostnader	-8 290	-5 741
Övriga externa kostnader	-6 389	-2 725
Summa övriga externa kostnader	-999 159	-928 227

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-73 999	-73 369
Sammanträdesarvoden	-82 030	-99 002
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 950	-19 000
Sociala kostnader	-39 958	-49 245
Summa personalkostnader	-216 937	-240 616

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-658 300	-658 300
Avskrivning Markanläggningar	-513 500	-526 795
Avskrivning Markinventarier	-12 742	-12 742
Avskrivningar tillkommande utgifter	-5 960	-11 975
Avskrivning Installationer	-121 784	-121 784
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 312 287	-1 331 597

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 630
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 630



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 481
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	32 473	185 337
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	41	682
Övriga ränteintäkter	-13	174
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 501	190 673

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 075 818	-619 976
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 075 818	-619 976



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	495 040
Markinventarier	191 135	191 135
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 992 443	83 992 443

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-19 072 374	-18 414 074
Garage och p-platser	-7 574 349	-7 078 954
Byggnadsinventarier/standardförbättring	-1 039 477	-967 384
Markanläggningar	-155 581	-124 181
Markinventarier	-152 906	-140 164
	-27 994 687	-26 724 757

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-658 300	-658 300
Årets avskrivning garage och p-platser	-495 395	-495 395
Årets avskrivning markanläggning	-18 105	-31 400
Årets avskrivning markinventarier	-12 742	-12 742
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-5 960	-11 975
	-1 190 502	-1 209 812

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-29 185 189 -27 934 569

Restvärde enligt plan vid årets slut

54 867 369 56 057 854

Varav

Byggnader	38 199 757	38 858 057
Mark	14 482 608	14 482 608
Standardförbättringar	1 838 164	2 333 541
Markanläggningar	321 354	339 459
Byggnadsinventarier	0	5 960
Markinventarier	25 486	38 229

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

227 660 000 227 660 000

varav byggnader

156 616 000 156 616 000

varav mark

71 044 000 71 044 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	348 083	348 083
Installationer på egen fastighet	1 507 100	1 507 100
Installationer	1 623 259	1 623 259
Bilar och andra transportmedel	53 905	53 905
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 532 347	3 532 347
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-348 083	-348 083
Installationer	-1 940 273	-1 818 489
Bilar och andra transportmedel	-53 905	-53 905
	-2 342 261	-2 220 477
Årets avskrivningar		
Installationer	-121 784	-121 784
	-121 784	-121 784
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 068 301	1 190 086
Varav		
Installationer	1 068 301	1 190 086

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga finansiella instrument, Ersboda Folkets hus	1 000	1 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 000	1 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 980	1 838
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 980	1 838

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 137	7 767
Summa övriga fordringar	1 137	7 767

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	173 517	168 792
Förutbetalt förvaltningsarvode	207 609	199 630
Förutbetald renhållning	10 489	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	121 564	121 282
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 235	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	515 414	489 705

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	2 728 596	1 896 123
Bankmedel, Swedbank	40 431	34 358
Transaktionskonto, Swedbank	1 383 037	1 150 388
Summa kassa och bank	4 152 064	3 080 869

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	59 903 146	49 460 734
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 000	-627 576
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 231 920	-7 874 006
Långfristig skuld vid årets slut	31 191 226	40 959 152

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,79%	2024-09-30	7 533 954,00	-7 466 484,00	67 470,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2024-10-30	340 052,00	0,00	340 052,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-03-01	5 786 747,00	0,00	65 500,00	5 721 247,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-06-30	15 248 755,00	0,00	182 076,00	15 066 679,00
NORDEA	3,54%	2025-09-30	0,00	7 466 484,00	22 490,00	7 443 994,00
STADSHYPOTEK	4,48%	2026-09-01	6 014 820,00	0,00	200 000,00	5 814 820,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2027-03-01	14 536 406,00	0,00	180 000,00	14 356 406,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2028-10-30	0,00	11 500 000,00	0,00	11 500 000,00
Summa			49 460 734,00	11 500 000,00	1 057 588,00	59 903 146,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 5 721 247 kr, lån om 15 066 679 kr samt lån om 7 443 994 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 818 tkr/år.



Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	224 900	414 360
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 698	53 286
Summa leverantörsskulder	232 598	467 647

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	28 533	43 901
Summa skatteskulder	28 533	43 901

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	82 403	82 403
Mottagna depositioner	4 520	4 520
Skuld för moms	6 382	6 555
Summa övriga skulder	93 305	93 477

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	117 265	68 088
Upplupna driftskostnader	97 291	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	344 079	2 455 825
Upplupna elkostnader	34 645	34 251
Upplupna vattenavgifter	50 762	0
Upplupna värmekostnader	177 942	190 792
Upplupna kostnader för renhållning	71 254	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 190	4 433
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	624 087	868 379
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 523 515	3 621 768

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Marcus Arnsten

Digital signering, se bilaga

Rolf Sjödin

Digital signering, se bilaga

Gerd Lundqvist

Digital signering, se bilaga

Maj-Lis Kristensen Holmgren

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 09222115557543796033

Dokument

Årsredovisning 2024 BRF Hömyran
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-04-10 10:55:26 CEST (+0200) av Malin
Moström (MM)
Färdigställt 2025-04-11 14:19:39 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 2025-04-10 17:14:47 CEST (+0200)

Marcus Arnsten (MA1)
markusarnsten@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS ARNSTEN"
Signerade 2025-04-11 05:08:51 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Victoria Jonsson"
Signerade 2025-04-11 10:23:56 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAJ-LIS KRISTENSEN HOLMGREN"
Signerade 2025-04-10 11:27:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543796033

Gerd Lundqvist (GL)
lundqvistgerd@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERD LUNDQVIST"
Signerade 2025-04-11 11:21:54 CEST (+0200)

Rolf Sjödin (RS)
umehus23@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLF SJÖDIN"
Signerade 2025-04-10 11:11:46 CEST (+0200)

Margareta Andersson (MA2)
margareta.andersson@revata.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGARETA ANDERSSON"
Signerade 2025-04-11 14:19:39 CEST (+0200)

Lena Persson (LP)
lenapersson@bredband2.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA PERSSON"
Signerade 2025-04-10 21:03:51 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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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.

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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 2025-04

Margareta Andersson
Auktoriserad revisor

Lena Persson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544070198

Dokument

Revisionsberättelse 20241231

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-04-11 14:19:45 CEST (+0200) av Blikk e-

Signatur (Be)

Färdigställt 2025-04-12 14:04:27 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Lena Persson (LP)

Personnummer 6208202462

lenapersson@bredband2.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA PERSSON"

Signerade 2025-04-12 14:04:27 CEST (+0200)

Margareta Andersson (MA)

Revata AB

Personnummer 197706087868

margareta.andersson@revata.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGARETA ANDERSSON"

Signerade 2025-04-11 14:20:49 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>



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 20,6 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 planliga 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



