



Riksbyggens Brf Hömyran
Org nr 716415-2220
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

_____ dag den __ mars april maj 2012 kl 19.00
Kvarterslokalen

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Hömyran får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Roberth Nordberg	Ordförande	Stämman	2013
Sune Sundling	Vice ordförande	Stämman	2012
Kristina Naréus	Sekreterare	Stämman	2012
Lars Sundström	Ledamot	Stämman	2013
Jonas Fjellström	Ledamot	Stämman	2012
Rickard Abrahamsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Per-Olof Tornéus		Stämman	2013
Stina Lundström		Stämman	2012
Arne Nilsson		Stämman	2012
Jan Ejlefall		Stämman	2013
Nygård Ulf		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Sune Sundling, Kristina Naréus och Jonas Fjellström samt suppleanterna Stina Lundström och Arne Nilsson.

Ordinarie revisorer

Lena Persson	Revisor	Stämman
KPMG AB	Revisor aukt.	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Bengt Jungebjörk	Valberedning	Stämman
Bigitta Palm-Ejlefall	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

Kristina Naréus

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Total bostadsarea: 13 155 kvm

Total lokalarea: 1 887 kvm

Årets taxeringsvärde 129 415 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 129 415 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 418 tkr och planerat underhåll för 548 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2011-11-15. Föreningens fondavsättning för planerat underhåll uppgår till 1 036 tkr. Inom den kommande 10 års perioden planeras underhåll för 9 048 tkr. De större åtgärderna är värmesystem, ut- och invändig målning samt belysning.

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

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 11 april 2011. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring är bättre än föregående år p.g.a. lägre reparationskostnader och högre ränteintäkter. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för snöröjning (taksrottning) och ökade renhållningskostnader. Räntekostnaderna har ökat (se diagram 1), p.g.a. omsättning av lån.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 147 tkr p.g.a ökade ränteintäkter och lägre kostnader för reparationer. Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a de finansiella posterna. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

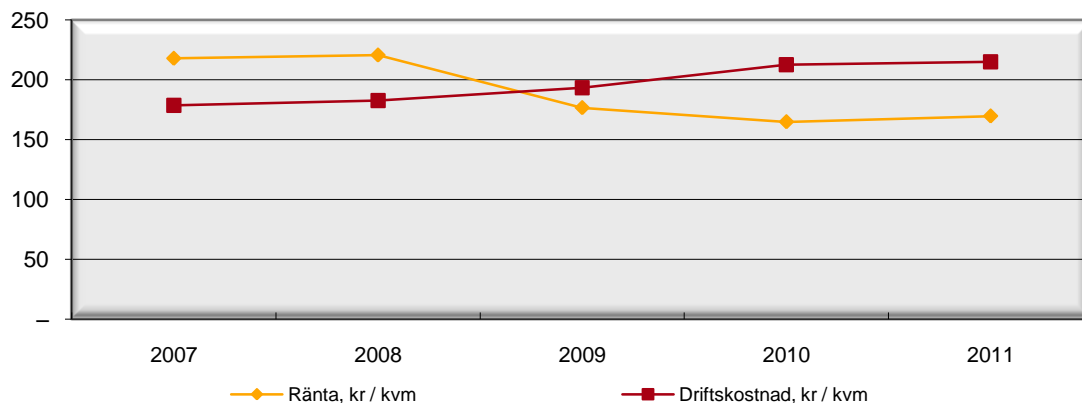
Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a man under verksamhetsåret haft låga kostnader för reparationer och planerat underhåll.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	9 537	9 524	9 445	9 458	9 281
Årets resultat	1 098	- 133	106	- 747	930
Resultat efter fondförändringar	610	349	611	485	759
Balansomslutning	75 269	76 272	76 737	78 106	80 049
Soliditet %	6%	5%	5%	4%	5%
Likviditet %	185%	177%	194%	163%	148%
Avgifts- och hyresbortfall %	1,42%	1,69%	1,66%	0,96%	0,51%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	614	614	614	614	605
Bränsletillägg, kr / kvm	63	63	63	63	63
Driftskostnad, kr / kvm	215	213	193	183	179
Ränta, kr / kvm	170	165	177	221	218
Underhållsfond, kr / kvm	187	131	110	18	99
Lån, kr / kvm	4 537	4 681	4 747	4 821	4 902

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

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2007 då avgifterna höjdes med 2 %. Årsavgifterna inklusive bränsleavgifter uppgår i genomsnitt till 677 kr kvm/år.

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

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultatTill årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	114 343
Årets resultat före fondförändring	1 097 919
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 036 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	547 856
Summa över/underskott	<u>724 118</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>600 000</u>
Att balansera i ny räkning	<u>124 118</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01</i> <i>2011-12-31</i>	<i>2010-01-01</i> <i>2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 820 348	8 835 670
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 124 849	- 149 545
Värmeavgifter		825 426	825 426
Övriga förvaltningsintäkter	3	15 677	12 611
		<u>9 536 601</u>	<u>9 524 162</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 418 222	- 675 697
Planerat underhåll	5	- 547 856	-1 518 347
Fastighetsavgift/skatt		- 195 672	- 232 214
Driftskostnader	6	-3 233 589	-3 198 018
Övriga kostnader	7	- 53 873	- 71 832
Personalkostnader	8	- 93 383	- 101 858
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 464 456	-1 423 979
		<u>-6 007 050</u>	<u>-7 221 944</u>
Rörelseresultat		3 529 551	2 302 218
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		8 150	9 454
Ränteintäkter och liknande poster	10	112 178	34 920
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 551 960	-2 479 507
		<u>-2 431 632</u>	<u>-2 435 133</u>
Resultat efter finansiella poster		1 097 919	- 132 915
Årets resultat		<u>1 097 919</u>	<u>- 132 915</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 036 000	-1 036 000
Ianspråktagande av underhållsfond		547 856	1 518 347
Förändring av underhållsfond		<u>- 488 144</u>	<u>482 347</u>
Resultat efter fondförändring		609 775	349 432

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	68 306 462	69 613 160
Maskiner, Inventarier och Installationer	13	154 773	225 776
		<u>68 461 235</u>	<u>69 838 936</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	82 500	82 500
		<u>68 543 735</u>	<u>69 921 436</u>
Summa anläggningstillgångar			
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 125	3 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	158 331	141 336
		<u>160 456</u>	<u>145 220</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	5 600 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		1 952	9 142
Bankmedel	17	9 504	9 504
Avräkning med Swedbank		953 024	1 186 789
		<u>964 480</u>	<u>1 205 435</u>
		<u>6 724 936</u>	<u>6 350 655</u>
Summa omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>75 268 671</u>	<u>76 272 091</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		994 137	994 137
Underhållsfond		2 814 903	1 976 760
		<u>3 809 040</u>	<u>2 970 897</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		114 343	114 911
Årets resultat		1 097 919	- 132 915
Avsättning till underhållsfond		-1 036 000	-1 036 000
Ianspråktagande av underhållsfond		547 856	1 518 347
		<u>724 118</u>	<u>464 343</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>4 533 158</u>	<u>3 435 240</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	19	67 094 432	69 251 001
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 156 572	1 156 572
Leverantörsskulder		264 000	471 954
Skatteskulder		427 231	231 559
Medlemmarnas reparationsfond		131 844	135 591
Övriga kortfristiga skulder	20	502 645	433 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 158 789	1 156 980
		<u>3 641 081</u>	<u>3 585 850</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>70 735 513</u>	<u>72 836 851</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>75 268 671</u>	<u>76 272 091</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		74 195 000	74 195 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 51 915 956 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde flerbostadshus, 6 512 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde småhus, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	60 år	2051
Standardförbättringar	Rak	15 år	2013
Markanläggningar	Rak	20 år	2027
Installationer	Rak	5-15 år	2012
Inventarier	Rak	5 år	2015

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 **2010-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 083 600	8 083 600
Hyror, lokaler	143 121	143 208
Hyror, garage	461 566	461 268
Hyror, p-platser	126 560	141 593
Hyror, övriga	5 500	6 000
	<u>8 820 348</u>	<u>8 835 670</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 84 681	- 95 728
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 520	- 4 340
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 37 648	- 49 477
	<u>- 124 849</u>	<u>- 149 545</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	500	1 810
Övriga avgifter	2 300	0
Fakturerade kostnader	0	7 753
Öresutjämning	68	49
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	3 000
Inkassointäkter	1 440	0
Försäkringsersättningar	11 369	0
	<u>15 677</u>	<u>12 611</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	6 081	14 954
Material markytor	0	226
Bostäder	16 095	32 945
Vattenskador	44 968	223 323
Lokaler	5 524	1 306
Tvättstugor	28 746	23 975
Gemensamma utrymmen	5 241	6 913
Vatten/Avlopp	3 351	47 054
Värme	15 016	7 818
Ventilation	44 168	68 932
Elinstallationer	12 149	1 263
Tele/TV/Porttelefon	1 250	3 728
Hissar	47 582	66 384
Övriga installationer	9 465	6 605
Huskropp	96 237	84 122
Gårdar och grönanläggningar	18 963	62 067
Garage och parkeringsplatser	18 506	3 671
Övrigt	44 880	14 849
Vandalisering	0	5 563
	<hr/>	<hr/>
	418 222	675 697

Not 5 Planerat underhåll

Material mark och gemensamma utrymmen	0	562
Lokaler, gemensamma utrymmen	36 508	0
VA/Sanitet	31 905	199 053
Ventilation	340 619	233 403
Hissar	3 825	116 951
Gårdar och grönanläggningar	82 474	774 795
Garage och parkeringsplatser	3 375	5 900
Övrigt	49 150	187 683
	<hr/>	<hr/>
	547 856	1 518 347

2011-12-31 2010-12-31

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	80 561	80 561
Arvode förvaltning	687 016	679 355
Kabel-TV	155 745	147 317
IT-kostnader	539	7 154
Juridiska kostnader	2 135	1 350
Revisionsarvode, externt	19 216	16 856
Möteskostnader	3 589	432
Fastighetsskötsel	16 424	0
Trädgårdsskötsel	0	3 325
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 21 800	- 19 000
Systematiskt brandskyddsarbete	3 945	3 625
Städ	82 121	101 871
Bevakningskostnader	16 687	35 748
Snöröjning	109 359	73 487
Materiel, skötsel och städ	0	830
Förbrukningsmateriel	44 995	16 909
Fordons- och maskinkostnader	1 140	0
Vatten	290 254	303 703
El	384 509	389 246
Uppvärmning	1 078 660	1 105 930
Sophantering	278 494	249 319
	<u>3 233 589</u>	<u>3 198 018</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	0	31 163
Kontorsmateriel	1 497	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	4
Medlems- och föreningsavgifter	13 692	13 692
Konsultarvoden	24 188	10 000
Bankkostnader	295	1 695
Övriga externa kostnader	14 201	15 278
	<u>53 873</u>	<u>71 832</u>

Not 8 Personalkostnader***Löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

Styrelsearvode	67 850	81 900
Arvode vicevärd	5 980	1 980
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga personalkostnader	255	0
Summa	<u>75 585</u>	<u>85 380</u>
Sociala kostnader	17 798	16 478
	<u>93 383</u>	<u>101 858</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	864 072	840 946
Avskrivning om- och tillbyggnader	425 000	425 000
Markanläggningar	134 890	134 890
Markinventarier	17 626	17 626
Maskiner och inventarier	18 387	5 517
Installationer	4 481	0
	<hr/>	<hr/>
	1 464 456	1 423 979

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	915	802
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	110 790	32 599
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	472	774
Övriga ränteintäkter	0	745
	<hr/>	<hr/>
	112 178	34 920

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 551 460	2 479 470
Övriga räntekostnader	50	37
Övriga finansiella kostnader	450	0
	<hr/>	<hr/>
	2 551 960	2 479 507

Not 12 Byggnader och mark***Anskaffningsvärden***

Vid årets början		
Byggnader	72 413 040	72 413 040
Garage och parkeringsplatser	8 500 000	8 500 000
Standardförbättringar	264 389	264 389
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	<i>81 177 429</i>	<i>81 177 429</i>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 077 757	-9 236 811
Anslutningsavgifter	-1 275 000	- 850 000
Standardförbättringar	- 211 512	- 193 886
	<hr/>	<hr/>
	-11 564 269	-10 280 697

2011-12-31 2010-12-31

Årets avskrivning byggnader	- 864 072	- 840 946
Årets avskrivning garage och parkeringsplatser	- 425 000	- 425 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 17 626	- 17 626
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 870 967	-11 564 269

Restvärde enligt plan vid årets slut	68 306 462	69 613 160
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	61 471 211	62 335 283
Anslutningsavgifter	6 800 000	7 225 000
Standardförbättringar	35 252	52 887

Taxeringsvärden

Bostäder, byggnader	91 000 000	91 000 000
Bostäder, mark	36 000 000	36 000 000
Lokaler, byggnader	1 881 000	1 881 000
Lokaler, mark	534 000	534 000
Summa taxeringsvärden	129 415 000	129 415 000

Not 13 Maskiner, Inventarier och Installationer**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Inventarier	158 934	140 595
Installationer	1 507 100	1 507 100
	1 666 034	1 647 695

Årets anskaffningar

Inventarier	64 350	18 339
Släpvagn	22 405	0
	86 755	18 339

Summa anskaffningsvärden**1 752 789 1 666 034****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Inventarier	- 142 413	- 136 896
Installationer	-1 297 845	-1 162 955
	-1 440 258	-1 299 851

Årets avskrivningar

Inventarier	- 18 387	- 5 517
Installationer	- 134 890	- 134 890
Släpvagn	- 4 481	0
	- 157 758	- 140 407

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 598 016 -1 440 258**

2011-12-31 2010-12-31

Restvärde enligt plan vid årets slut*Varav*

Inventarier	62 484	16 521
Installationer	74 365	209 255
Släpvagn	17 924	0

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

163 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

Obligationer, värdepapper

81 500 81 500

1 000 1 000

82 500 82 500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

0 8 212

Förutbetald kabel-tv-avgift

40 591 38 257

Periodiserade kostnader månadsrapporter

2 171 3 428

Övriga förutbetalda driftskostnader

8 212 0

Upplupna ränteintäkter

24 922 10 878

Förutbetalda försäkringspremier

82 435 80 561

158 331 141 336

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

5 600 000 5 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 100 000	2,85	2012-01-02
90 dagar	1 000 000	2,85	2012-01-30
90 dagar	2 500 000	2,85	2012-03-03

2011-12-31 2010-12-31

Not 17 Bankmedel

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

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	994 137	1 976 760	464 343
Disposition enl årsstämmobeslut		350 000	- 350 000
Förändring av underhållsfond			- 488 144
Avsättning till underhållsfond		1 036 000	
Uttag ur underhållsfond		- 547 856	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			1 097 919
Vid årets slut	994 137	2 814 904	724 118

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	68 251 004	70 407 573
Avgår nästa års amortering	-1 156 572	-1 156 572
Skuld vid årets slut	67 094 432	69 251 001

Beräknad låneskuld 5 år från bokslutsdagen

62 468 144

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,28	2012-04-19	11 687 668		1 117 464	10 570 204
STADSHYPOTEK	3,12	2014-06-30	17 785 174		179 648	17 605 526
STADSHYPOTEK	3,79	2015-10-30	6 970 000		509 997	6 460 003
STADSHYPOTEK	4,20	2013-03-30	17 615 743		182 076	17 433 667
STADSHYPOTEK	4,68	2015-03-30	8 703 487		89 960	8 613 527
SWEDBANK HYPOTEK	3,57	2013-10-30	7 645 500		77 424	7 568 076
			70 407 572		2 156 569	68 251 004

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,68%

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	4 520	4 520
Avräkning LÅN	498 125	428 674
	<u>502 645</u>	<u>433 194</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	241 935	224 542
Upplupna elkostnader	37 348	47 242
Upplupna vattenavgifter	5 500	0
Upplupna värmekostnader	122 801	150 299
Upplupna kostnader för renhållning	206	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 759	12 711
Förutbetalda hyror och avgifter	747 240	722 186
	<hr/>	<hr/>
	1 158 789	1 156 980

Ort 2012-

Roberth Nordberg

Sune Sundling

Kristina Naréus

Lars Sundström

Jonas Fjellström

Rickard Abrahamsson

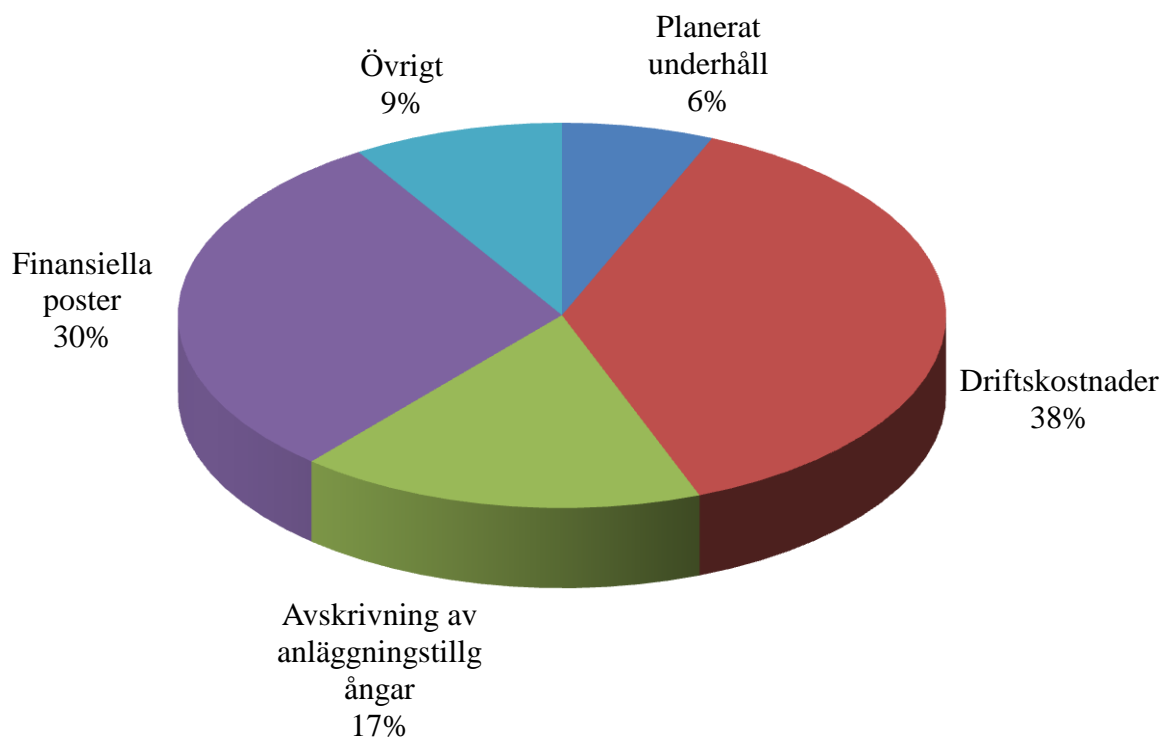
Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-

Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB

Lena Persson
Föreningens revisor

Nyckeltal

Föreningens kostnader det senaste verksamhetsåret illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel.



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

13155

13155

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	52	52
Kabel-TV	12	11
IT-kostnader	0	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Fastighetsskötsel	1	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städ	6	8
Bevakningskostnader	1	3
Snöröjning	8	6
Förbrukningsmateriel	3	1
Vatten	22	23
El	29	30
Uppvärmning	82	84
Sophantering	21	19
Summa driftskostnader	246	243

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Hömyran för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

- * fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- * disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- * beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2012-

Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB

Lena Persson
Föreningens revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

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

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Hömyran i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se