



BRF ÄMBARET 2

Org nr 789600-0242

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2014

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ämbaret 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Gerdt Bodin	Ordförande	Stämman	2015
Elaine Härdin	Ledamot	Stämman	2016
Rune Lundgren	Vice Ordförande	Stämman	2016
Karl-Anders Näslund	Ledamot	Stämman	2015
Ingrid Söderlind	Sekreterare	Stämman	2015
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Margareta Lindström	Suppleant	Stämman	2015
Ove Grundberg	Suppleant	Stämman	2015
<u>Ordinarie revisor</u>			
Auktoriserad revisor KPMG		Stämman	2015
<u>Valberedning</u>			
	Anne-Marie Westman	Stämman	2015
	Ulf Bylund	Stämman	2015
<u>Vicevärd</u>			
	Göran Edin	Styrelsen	2015

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ämbaret 5 i Örnsköldsviks kommun med därpå uppförda 1 st byggnad med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1965 genom totalentreprenad. Fastighetens adress är Vintergatan 10 A-F i Örnsköldsvik.

Föreningens fastighet fördelar sig enligt nedan:

3 st	1 rum och kokvrå	109,5 kvm bostadsyta
3 st	1 rum och kök	127,5 kvm bostadsyta
18 st	2 rum och kök	1 080 kvm bostadsyta
15 st	3 rum och kök	1 188 kvm bostadsyta
3 st	4 rum och kök	309 kvm bostadsyta
3 st	5 rum och kök	354 kvm bostadsyta
23 st	Garage	484 kvm
22 st	P-platser	

Total tomtarea:	7 393 kvm
Total bostadsarea:	3 168 kvm

Årets taxeringsvärde	18 196 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 196 000 kr

Fastigheten är fr o m 2014-01-01 fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring är varje bostadsrättsinnehavare skyldig att inneha och bekosta.
Bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av bostadsrättsföreningen för samtliga lägenheter.

Förvaltningsberättelse

Förvaltning/organisationsanslutning

Forsgren Förvaltning i Örnsköldsvik har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Sedan 2014-01-01 övergick fastighetsskötseln från Nybergs fastigheter till TM Fastighetsservice enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 46 987 kr och planerat underhåll för 155 375 kr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Kostnaderna för reparationer har i huvudsak bestått av reparationer av felanmälningar och vatten och avlopp.

Årets utförda underhåll

Renovering soprum / garage	12 786
Låsbyte soprum och entréer	77 765
Renovering yttertak	33 571
Nya namntavlor trapphusen	9 750
Renovering rökgasluckor	21 500

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen planerar att under de kommande verksamhetsåren se över textiltvårdsrummet, renovering/målning samt montering av ljudabsorbenter i trapphusen, samt planera för en större renovering av yttertaket.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2014-04-23. Styrelsen har hållit sex protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningens likvida medel har under året varit placerade på räntebärande konto i Handelsbanken. Föreningens resultat 2014 är cirka 78 000 kr bättre än budgeterat, främst på grund av den avgiftshöjning som gjordes 2014-01-01 med 3 %. De lägre driftskostnaderna och lägre räntekostnaderna har också förbättrat resultatet. Styrelsen kommer att fortsätta med arbetet att hålla fastigheten i gott skick, samt fortsätta arbetet med att hålla nere boendekostnaderna, genom att sänka föreningens driftskostnader, ränteutgifter och energiförbrukning.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 023	1 972	1 934	1 905	1 829
Årets resultat	232	- 530	13	426	106
Resultat efter fondförändringar	70	32	- 14	112	47
Balansomslutning	4 640	4 304	5 122	5 209	5 067
Soliditet % (god soliditet över 25 %)	44%	42%	46%	45%	38%
Likviditet % (god likviditet 120-150 %)	132%	90%	151%	214%	146%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	581	564	548	543	527
Driftskostnad, kr / kvm	449	670	378	352	347
Ränta, kr / kvm	18	22	26	25	16
Underhållsfond kr / kvm	543	459	610	593	494
Lån, kr / kvm	622	659	666	776	857

Förvaltningsberättelse

Årsavgifter

Föreningen förändrade avgifterna och hyrorna den 1 januari 2014, då årsavgifterna höjdes med 3 % på bostäder. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2015, har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna från och med 2015-01-01 med 2 %. Årsavgifterna uppgår efter höjningen i genomsnitt till 593 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2014 har 4 st överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 0 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Forsgren Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
TM Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Samhall	Trappstädning
Securitas	Larm jour
Com Hem	Kabel-TV
Miva	Vatten och sophantering
Vattenfall	Elleverans
Ämbaret 1	Värmeleverans
CEWE instrument	Elmätning lägenheter
IL Recycling	Återvinning

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	150 001
Årets resultat före fondförändring	232 107
Årets fondavsättning enligt budget	-317 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 372
<u>Summa överskott</u>	<u>220 480</u>

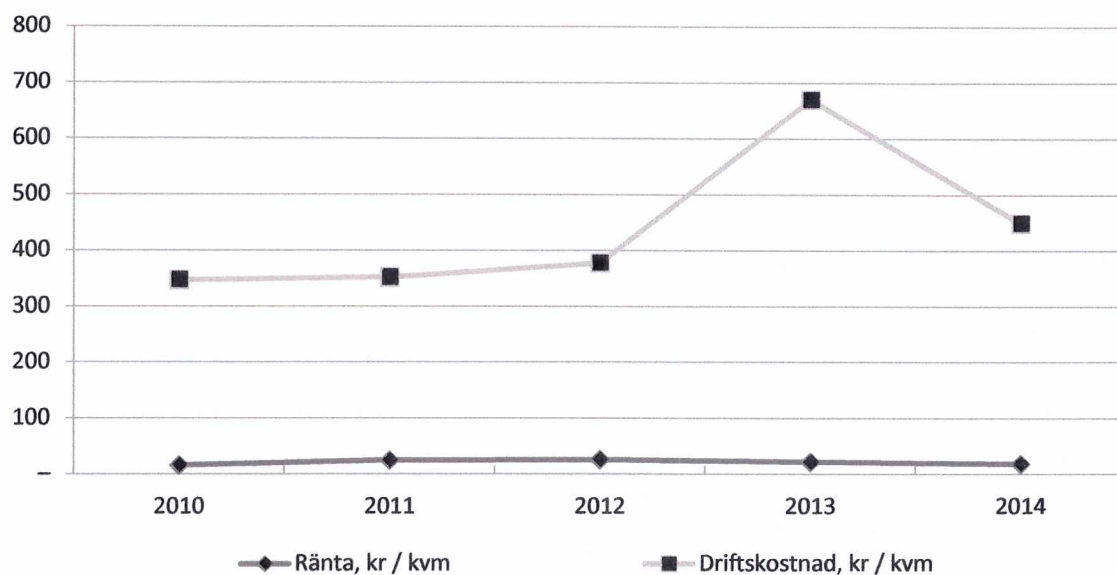
Styrelsen föreslår årsstämman följande disposition av vinstmedlen:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver budgeterad avsättning)	70 480
Att balansera i ny räkning	<u>150 000</u>

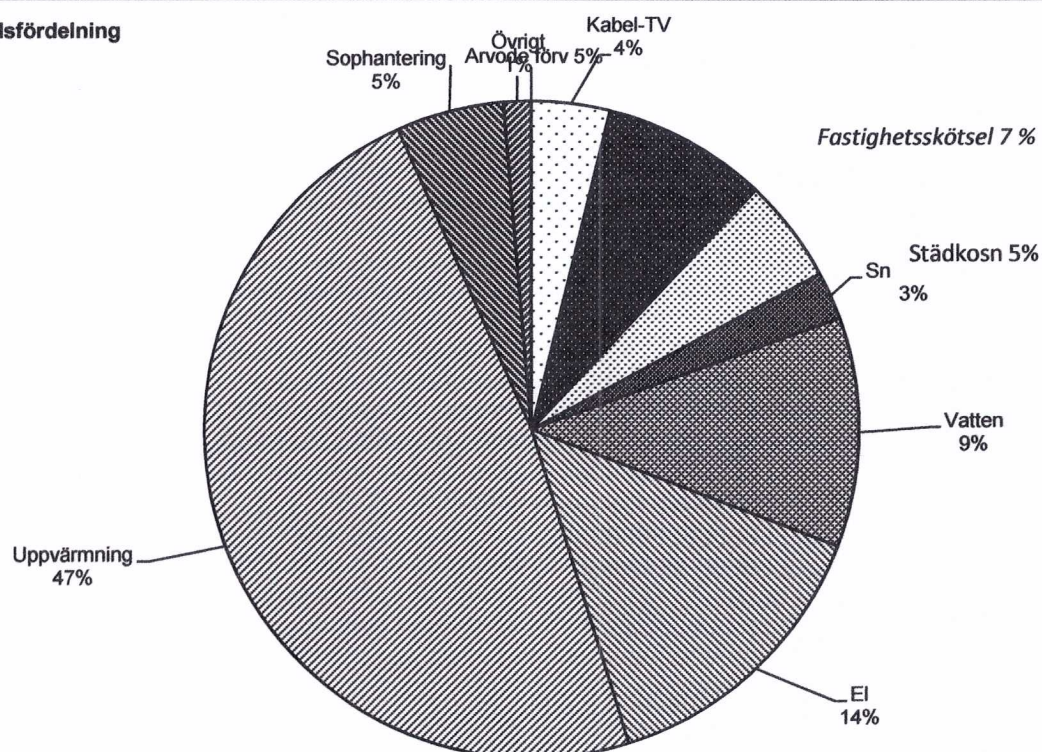
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer och noter.

Kostnadsutveckling och driftskostnadsfördelning

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Driftskostnadsfördelning



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01 2013-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 930 374	1 875 988
Övriga rörelseintäkter	2	92 366	96 371
		<u>2 022 740</u>	<u>1 972 360</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 423 263	-2 123 279
Fastighetsadministration	4	- 92 573	- 89 933
Personalkostnader	5	- 74 871	- 79 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 142 680	- 142 680
		<u>-1 733 387</u>	<u>-2 435 667</u>
Rörelseresultat		289 352	- 463 308
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	633	2 313
Räntekostnader och liknande poster	8	- 57 878	- 68 835
		<u>- 57 245</u>	<u>- 66 522</u>
Resultat efter finansiella poster		232 107	- 529 830
Årets resultat		<u>232 107</u>	<u>- 529 830</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 758 912	3 901 592
Maskiner och inventarier	10	0	0
		<u>3 758 912</u>	<u>3 901 592</u>
Summa anläggningstillgångar		3 758 912	3 901 592
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		5 807	5 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	93 512	64 499
		<u>99 319</u>	<u>69 859</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	781 664	332 945
Summa omsättningstillgångar		880 983	402 804
SUMMA TILLGÅNGAR		4 639 895	4 304 396

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		176 000	176 000
Underhållsfond		1 646 855	1 452 875
		<u>1 822 855</u>	<u>1 628 875</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 85 848	712 182
Årets resultat		232 107	- 529 830
		<u>220 480</u>	<u>182 352</u>
Summa eget kapital		2 043 335	1 811 227
 Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 929 500	2 043 656
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	40 000	42 656
Leverantörsskulder		53 127	22 090
Övriga kortfristiga skulder		156 347	187 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	417 586	197 369
		<u>667 060</u>	<u>449 513</u>
Summa skulder		2 596 560	2 493 169
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 639 896	4 304 396
 Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		4 475 900	4 475 900
 Ansvarsförbindelser		0	0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014, men har ej medfört några väsentliga effekter.

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 %.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

* 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

* Fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxerat värde på lokaler.

* Beloppen gäller inkomståret 2014.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	67 år
Balkongrenovering	40 år
Stamrenovering vatten och avlopp	40 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 842 571	1 788 903
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 12 575	- 12 575
Hyrer, garage	79 200	79 200
Hyrer, p-platser	29 040	29 040
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 2 531	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 331	- 8 580
	1 930 374	1 875 988

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter lägenheter	92 381	94 353
Övriga intäkter	0	2 040
Öresutjämning	- 15	- 22
	92 366	96 371

Not 3 Driftskostnader

Reparationer	46 987	45 205
Underhåll	155 372	879 182
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 040	59 040
Fastighetsförsäkring	35 828	45 496
Fastighetsskötsel TM Fastighetsservice	91 125	0
Fastighetsskötsel Nybergs	0	81 251
Kabel-TV Com hem	43 068	42 154
Städkostnader Samhall	57 460	56 104
Bevakningskostnader Securitas	10 259	7 239
Övriga utgifter, köpta tjänster CEWE instrument	11 376	11 735
Snöröjning	26 555	33 323
Förbrukningsmateriel	1 566	840
Vatten	126 265	105 844
El	161 226	161 496
Uppvärmning	537 764	537 983
Sophantering	59 372	56 387
	1 423 263	2 123 279

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningskostnad Forsgren Förvaltning	63 460	61 876
Revisionsarvode, externt KPMG	12 500	12 158
Telefon och porto	700	1 400
Bankkostnader	2 335	2 997
Övriga externa kostnader	13 578	11 502
	92 573	89 933

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Övriga ersättningar	9 850	2 400
Styrelsearvode	43 400	56 000
Arvode vicevärd	13 200	12 900
Summa	66 450	71 300
Sociala kostnader	8 421	8 475
	74 871	79 775

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	142 680	142 680
	142 680	142 680

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	578	2 218
Ränteintäkter avräkning med Riksbyggen	0	63
Ränteintäkter skattekonto	55	32
	633	2 313

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	57 878	68 835
	57 878	68 835

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	3 758 981	3 758 981
-----------	-----------	-----------

Mark	94 000	94 000
------	--------	--------

Standardförbättringar, stambyte och balkonger	3 000 000	3 000 000
---	-----------	-----------

Summa anskaffningsvärden	6 852 981	6 852 981
---------------------------------	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 831 389	-2 718 709
-----------	------------	------------

Standardförbättringar	- 120 000	- 90 000
-----------------------	-----------	----------

Årets avskrivningar

Byggnader	- 112 680	- 112 680
-----------	-----------	-----------

Standardförbättringar	- 30 000	- 30 000
-----------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 094 069	-2 951 389
---	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 758 912	3 901 592
------------------	------------------

Varav

Byggnader	814 912	927 592
-----------	---------	---------

Standardförbättringar	2 850 000	2 880 000
-----------------------	-----------	-----------

Mark	94 000	94 000
------	--------	--------

Specifikation av anskaffningsvärden

	Anskaffningsvärde	Avskrivning
--	-------------------	-------------

Byggnader	3 758 981	1,50%
-----------	-----------	-------

Balkongrenovering	1 500 000	2,50%
-------------------	-----------	-------

Stamrenovering	1 500 000	2,50%
----------------	-----------	-------

Mark	94 000	-
------	--------	---

Totalt anskaffningsvärde	6 852 981	
---------------------------------	------------------	--

Taxeringsvärden

bostäder	17 560 000	17 560 000
----------	------------	------------

lokaler	636 000	636 000
---------	---------	---------

Totalt taxeringsvärde	18 196 000	18 196 000
------------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>13 843 000</i>	<i>14 015 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

3 563 3 563

Summa anskaffningsvärden

3 563 3 563

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 3 563 - 3 563

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 3 563 - 3 563

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald avgift Securitas

1 654 1 575

Förutbetald kabel-tv-avgift

10 895 10 767

Förutbetald fastighetsförsäkring

37 257 0

Förutbetalda värmekostnader

0 15 272

Förutbetald årsavgift CEWE/Schneider

9 700 0

Förutbetald årsavgift Handelsbanken

0 1 250

Upplupna debiterade elavgifter lägenheter

34 006 35 635

93 512 64 499

Not 12 Kassa och bank

Avräkningskonto Handelsbanken

186 246 113 050

Placeringskonto Handelsbanken

595 418 219 895

781 664 332 945

Not 13 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Insatser

Rep- fond

Resultat

Vid årets början

176 000

1 452 875

182 352

Disposition enl årsstämmobeslut

32 352

- 32 352

Förändring av underhållsfond

- 161 628

Avsättning till underhållsfond

317 000

Uttag ur underhållsfond

- 155 372

Årets resultat

232 107

Vid årets slut

176 000

1 646 855

220 480

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Amort 2014	Skuld	Skuld
Stadshypotek	2,57 %	14 000	682 500	696 500
Stadshypotek	-	14 328	-	1 389 812
Stadshypotek	2,40 %	6 500	643 500	-
Stadshypotek	2,66 %	6 500	643 500	-
Avgår nästa års amortering			- 40 000	- 42 656
Skuld vid årets slut		41 328	1 929 500	2 043 656

Not 15 Fastighetslån, kortfristiga

Nästa års amorteringar	40 000	42 656
	40 000	42 656

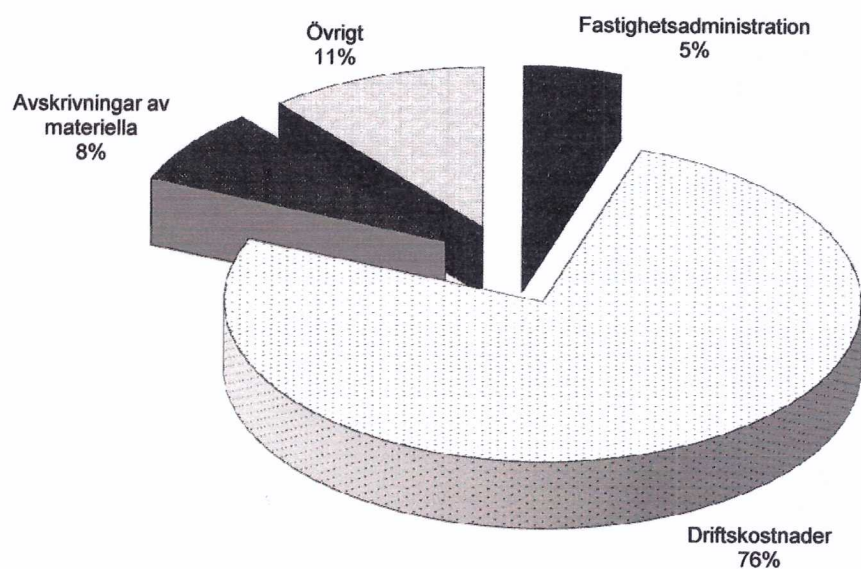
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 184	4 410
Förutbetalda hyror och avgifter	102 480	112 305
Upplupna elkostnader	12 252	16 172
Upplupna vattenavgifter	0	17 552
Upplupna värmekostnader	117 075	0
Upplupen kostnad sophantering	1 952	8 362
Upplupen kostnad sophantering Nybergs	0	3 938
Upplupen kostnad felanmälan Nybergs	0	10 019
Upplupen kostnad låsbyte entréer	52 721	0
Upplupen kostnad skötsel TM Fastighetsservice	44 325	0
Upplupen kostnad underhåll TM Fastighetsservice	20 755	0
Upplupna kostnad arvoden	52 950	0
Upplupen kostnad anslagstavlor	9 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 142	1 438
Momsrättelse 2007-12-31	0	23 173
	417 586	197 369

Nyckeltal

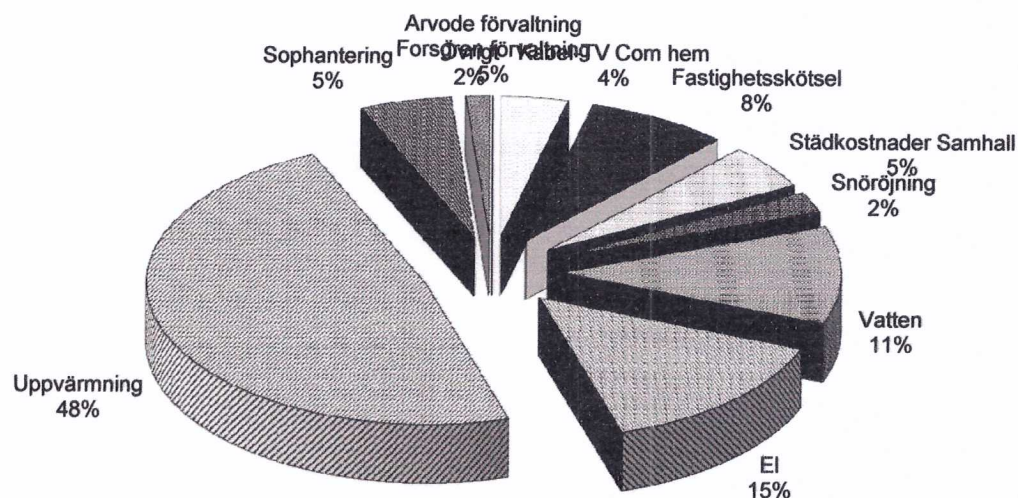
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Fastighetsadministration	92 573	89 933
Driftskostnader	1 423 263	2 123 279
Personalkostnader	74 871	79 775
Avskrivningar av materiella	142 680	142 680
Finansiella poster	57 878	68 835
Summa kostnader	1 933 945	2 647 182



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	46 987	45 205
Underhåll	155 372	879 182
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 040	59 040
Fastighetsförsäkring	35 828	45 496
Kabel-TV Com hem	43 068	42 154
Fastighetsskötsel	91 125	81 251
Städkostnader Samhall	57 460	56 104
Bevakningskostnader Securitas	10 259	7 239
Övriga utgifter, köpta tjänster CEWE instrument	11 376	11 735
Snöröjning	26 555	33 323
Förbrukningsmateriel	1 566	840
Vatten	126 265	105 844
El	161 226	161 496
Uppvärmning	537 764	537 983
Sophantering	59 372	56 387
Summa driftskostnader	1 423 263	2 123 279



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2014

2013

BOA (kvm):

3168	3168
------	------

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	15	14
Underhåll	49	278
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	19
Fastighetsförsäkring	11	14
Kabel-TV Com hem	14	13
Fastighetsskötsel	29	26
Städkostnader Samhall	18	18
Bevakningskostnader Securitas	3	2
Övriga utgifter, köpta tjänster CEWE instrument	4	4
Snöröjning	8	11
Vatten	40	33
El	51	51
Uppvärmning	170	170
Sophantering	19	18
Summa driftskostnader	449	670