



BRF ÄMBARET 2

Org nr 789600-0242

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2015

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Uprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- c) Val av ordförande vid stämman
- d) Val av sekreterare vid stämman
- e) Val av justeringsmän
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisorernas berättelse
- i) Fastställande av resultat- och balansräkning
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- k) Fråga om årets resultat
- l) Fråga om arvoden
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- o) Val av valnämnd
- p) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- q) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Kostnadsutveckling och driftskostnadsfördelning	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Styrelsens undertecknande	14
Revisionsberättelse	15
Nyckeltal	16

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Forsgren Förvaltning i Örnsköldsvik

Tel 070-345 55 96 / jorgen.forsgren@telia.com

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ämbaret 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Gerdt Bodin	Ordförande	Stämman	2017
Elaine Härdin	Ledamot	Stämman	2016
Rune Lundgren	Vice Ordförande	Stämman	2016
Karl-Anders Näslund	Ledamot	Stämman	2017
Ingrid Söderlind	Sekreterare	Stämman	2017
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Margareta Lindström	Suppleant	Stämman	2016
Ove Grundberg	Suppleant	Stämman	2016
<u>Ordinarie revisor</u>			
Auktoriserad revisor KPMG		Stämman	2016
<u>Valberedning</u>			
Anne-Marie Westman		Stämman	2016
Ulf Bylund		Stämman	2016
<u>Vicevärd</u>	TM Fastighetsservice	Styrelsen	

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.

mm

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. Sedan 2015-08-01 ansvarar TM Fastighetsservice även för vicevärdskapet.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 82 112 kr och planerat underhåll för 140 460 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

Ventilation soprum	17 250
Åtgärder kodlås entréer	25 114
Montering ytterbelysning	58 750
Inköp torktumlare	39 346

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen planerar att under de kommande verksamhetsåren se över textilvårdsrummet, 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 2015-06-03. Styrelsen har hållit fem protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningens likvida medel har under året varit placerade på konto i Handelsbanken. Föreningens resultat 2015 är betydligt bättre än budgeterat, främst på grund av den avgiftshöjning som gjordes 2015-01-01 med 2 %. De lägre driftkostnaderna 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 driftkostnader, ränteutgifter och energiförbrukning.

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	2 064	2 023	1 972	1 934	1 905
Årets resultat	302	232	- 530	13	426
Resultat efter fondförändringar	126	70	32	- 14	112
Balansomslutning	4 733	4 640	4 304	5 122	5 209
Soliditet % (god soliditet över 25 %)	50%	44%	42%	46%	45%
Likviditet % (god likviditet 120-150 %)	224%	132%	90%	151%	214%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	592	581	564	548	543
Driftkostnad, kr / kvm	450	449	670	378	352
Ränta, kr / kvm	15	18	22	26	25
Underhållsfond kr / kvm	598	520	459	610	593
Lån, kr / kvm	609	622	659	666	776



Förvaltningsberättelse

Årsavgifter

Föreningen förändrade avgifterna och hyrorna den 1 januari 2015, då årsavgifterna höjdes med 2 % på bostäder. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2016, har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna från och med 2016-01-01 med 3 %. Årsavgifterna uppgår efter höjningen i genomsnitt till 611 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2015 har 5 st överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Forsgren Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
TM Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
TM Fastighetsservice	Vicevärdsskapet
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 årsstämman förfogande finns följande vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	150 000
Årets resultat före fondförändring	302 474
Årets fondavsättning enligt budget	-317 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	140 460
<u>Summa överskott</u>	<u>275 934</u>

Styrelsen föreslår årsstämman följande disposition av vinstmedlen:

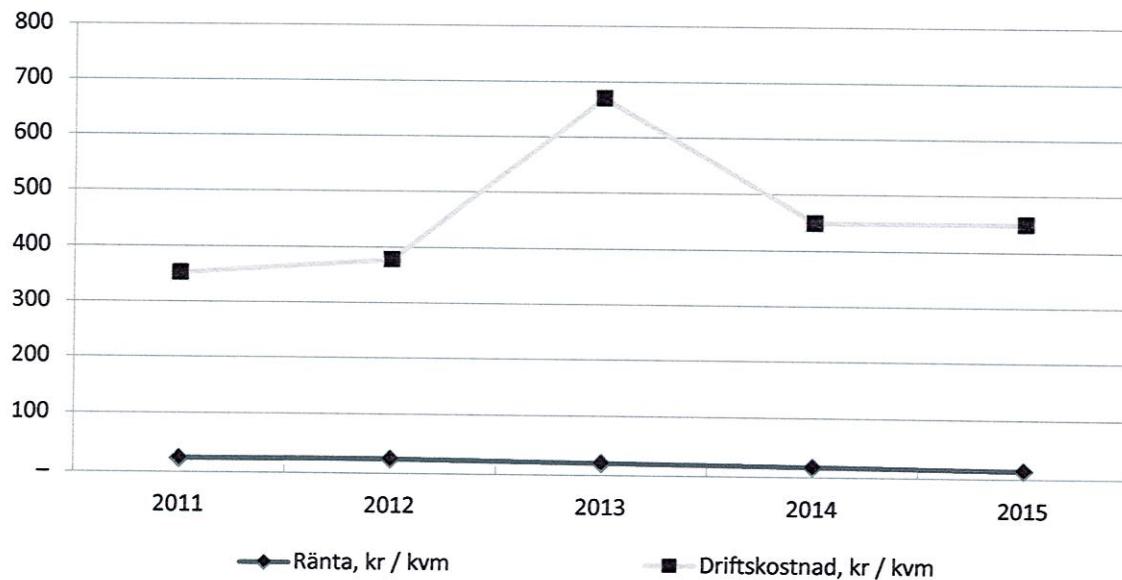
Extra avsättning till underhållsfond (utöver budgeterad avsättning)	125 934
Att balansera i ny räkning	<u>150 000</u>

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

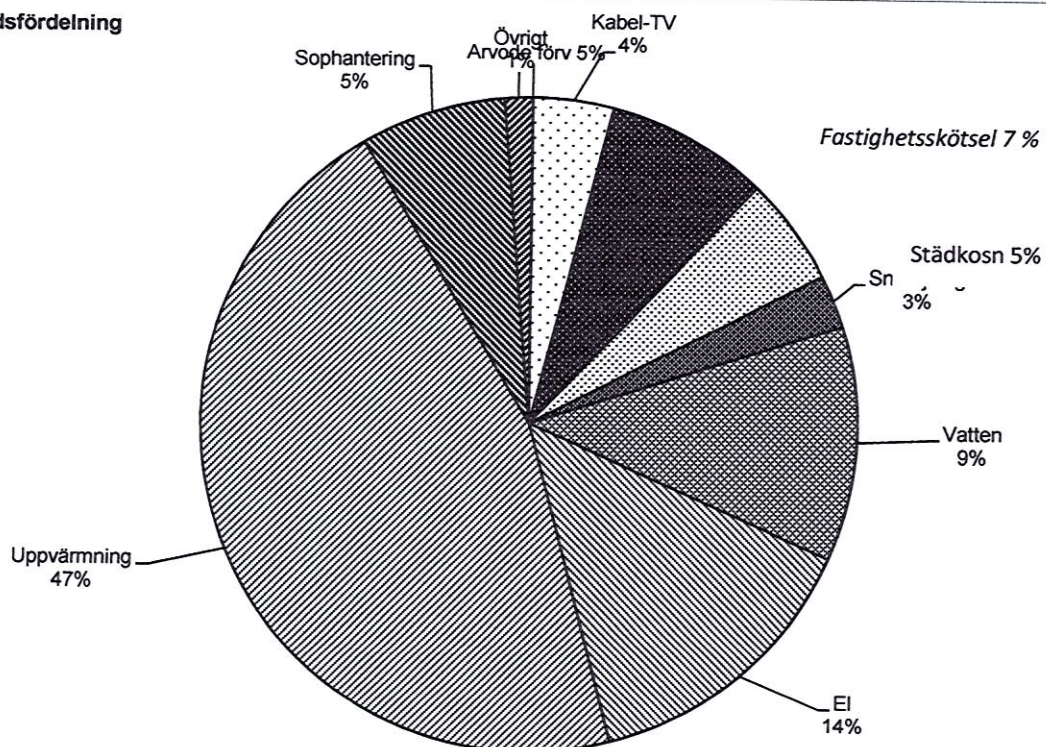


Kostnadsutveckling och driftskostnadsfördelning

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Driftskostnadsfördelning



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 973 987	1 930 374
Övriga rörelseintäkter	2	89 795	92 366
		<u>2 063 782</u>	<u>2 022 740</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 425 734	-1 423 263
Fastighetsadministration	4	- 91 696	- 92 573
Personalkostnader	5	- 54 162	- 74 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 142 680	- 142 680
		<u>-1 714 272</u>	<u>-1 733 387</u>
Rörelseresultat		349 510	289 352
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	60	633
Räntekostnader och liknande poster	8	- 47 096	- 57 878
		<u>- 47 036</u>	<u>- 57 245</u>
Resultat efter finansiella poster		302 474	232 107
Årets resultat		<u><u>302 474</u></u>	<u><u>232 107</u></u>

Rm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 616 232	3 758 912
Maskiner och inventarier	10	0	0
		<u>3 616 232</u>	<u>3 758 912</u>
Summa anläggningstillgångar		3 616 232	3 758 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		483	0
Övriga kortfristiga fordringar		6 531	5 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	92 325	93 512
		<u>99 339</u>	<u>99 319</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 017 586	781 664
Summa omsättningstillgångar		1 116 925	880 983
SUMMA TILLGÅNGAR		4 733 157	4 639 895

Ma

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		176 000	176 000
Underhållsfond		1 893 874	1 646 855
		<u>2 069 874</u>	<u>1 822 855</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 26 540	- 11 628
Årets resultat		302 474	232 107
		<u>275 934</u>	<u>220 480</u>
Summa eget kapital		2 345 808	2 043 335
 Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 889 500	1 929 500
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	40 000	40 000
Leverantörsskulder		14 254	53 127
Övriga kortfristiga skulder		175 958	156 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	267 637	417 586
		<u>497 848</u>	<u>667 060</u>
Summa skulder		2 387 348	2 596 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 733 157	4 639 895
 Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		4 475 900	4 475 900
Ansvarsförbindelser		0	0

Vm

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 22 %.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- * 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- * Fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxerat värde på lokaler.
- * Beloppen gäller inkomståret 2015.

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.

2015-12-31 2014-12-31**Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter**

Årsavgifter, bostäder	1 879 422	1 842 571
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	0	- 2 531
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 100	- 5 331
	<u>1 973 987</u>	<u>1 930 374</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter lägenheter	89 839	92 381
Öresutjämning	- 44	- 15
	<u>89 795</u>	<u>92 366</u>

Not 3 Driftskostnader

Reparationer	82 112	46 987
Underhåll	140 460	155 372
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 040	59 040
Fastighetsförsäkring	37 257	35 828
Fastighetsskötsel TM Fastighetsservice	88 650	91 125
Kabel-TV Com hem	43 580	43 068
Städkostnader Samhall	58 748	57 460
Bevakningskostnader Securitas	6 635	10 259
Övriga utgifter, köpta tjänster CEWE instrument	12 263	11 376
Snöröjning	29 176	26 555
Förbrukningsmateriel	275	1 566
Vatten	128 214	126 265
El	157 054	161 226
Uppvärmning	503 269	537 764
Sophantering	79 001	59 372
	<u>1 425 734</u>	<u>1 423 263</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningskostnad Forsgren Förvaltning	65 808	63 460
Revisionsarvode, externt KPMG	12 500	12 500
Telefon och porto	0	700
Bankkostnader	2 052	2 335
Övriga externa kostnader	11 336	13 578
	<u>91 696</u>	<u>92 573</u>



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Övriga ersättningar	3 000	9 850
Styrelsearvode	34 500	41 400
Valberedningsarvode	2 000	2 000
Bilersättning	185	0
Arvode vicevärd	7 700	13 200
Summa	47 385	66 450
Sociala kostnader	6 777	8 421
	54 162	74 871

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	0	578
Ränteintäkter skattekonto	60	55
	60	633

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	47 096	57 878
	47 096	57 878



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 944 069	-2 831 389
Standardförbättringar	- 150 000	- 120 000

Årets avskrivningar

Byggnader	- 112 680	- 112 680
Standardförbättringar	- 30 000	- 30 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 236 749 -3 094 069

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 616 232 3 758 912

Varav

Byggnader	702 232	814 912
Standardförbättringar	2 820 000	2 850 000
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
varav byggnader	13 843 000	13 843 000

pm

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

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

1 770 1 654

Förutbetald kabel-tv-avgift

11 144 10 895

Förutbetald fastighetsförsäkring

39 901 37 257

Förutbetalda värmekostnader

6 731 0

Förutbetald årsavgift CEWE/Schneider

0 9 700

Förutbetald årsavgift Handelsbanken

1 250 0

Upplupna debiterade elavgifter lägenheter

31 529 34 006

92 325 93 512

Not 12 Kassa och bank

Avräkningskonto Handelsbanken

222 168 186 246

Placeringskonto Handelsbanken

795 418 595 418

1 017 586 781 664

Not 13 Eget kapital

Bundet Bundet Fritt

Insatser Rep-fond Resultat

Vid årets början

176 000 1 646 855 220 479

Disposition enl årsstämmobeslut

70 479 - 70 479

Förändring av underhållsfond

- 176 540

Avsättning till underhållsfond

317 000

Uttag ur underhållsfond

- 140 460

Årets resultat

302 474

Vid årets slut

176 000 1 893 874 275 934

M

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Amort 2015	Skuld	Skuld
Stadshypotek	2,06 %	14 000	668 500	682 500
Stadshypotek	2,40 %	13 000	630 500	643 500
Stadshypotek	2,66 %	13 000	630 500	643 500
Avgår nästa års amortering			- 40 000	- 40 000
Skuld vid årets slut		40 000	1 889 500	1 929 500

Not 15 Fastighetslån, kortfristiga

Nästa års amorteringar	40 000	40 000
	40 000	40 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

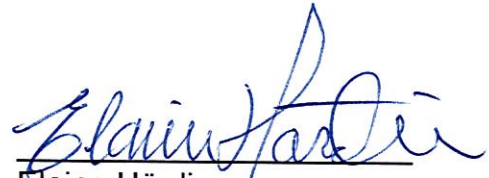
Upplupna räntekostnader	2 348	2 184
Förutbetalda hyror och avgifter	136 555	102 480
Upplupna elkostnader	16 421	12 252
Upplupna vattenavgifter	20 862	0
Upplupna värmekostnader	0	117 075
Upplupen kostnad sophantering	10 233	1 952
Upplupen kostnad städning Samhall	4 933	0
Upplupen kostnad låsbyte entréer	0	52 721
Upplupen kostnad skötsel TM Fastighetsservice	44 325	44 325
Upplupen kostnad underhåll TM Fastighetsservice	20 000	20 755
Upplupen kostnad vicevärdsskap TM Fastighetsservice	5 000	0
Upplupna kostnad arvoden	0	52 950
Upplupen kostnad anslagstavlör	0	9 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 960	1 142
	267 637	417 586

Styrelsens undertecknande

Styrelsen för Brf Ämbaret 2 vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

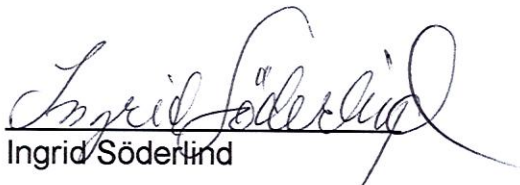
Örnsköldsvik 2016-04-14


Gerdt Bodin


Elaine Härdin


Rune Lundgren


Karl-Anders Näslund


Ingrid Söderlind

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 21 april 2016


Auktoriserad revisor KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ämbaret 2, org. nr 789600-0242

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ämbaret 2 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ämbaret 2:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ämbaret 2 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örnsköldsvik den 21 april 2016

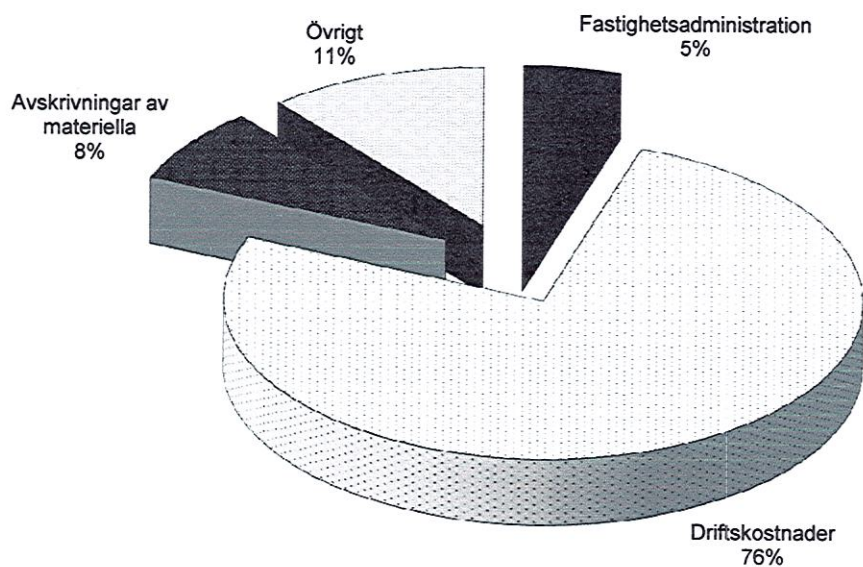
KPMG AB



Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

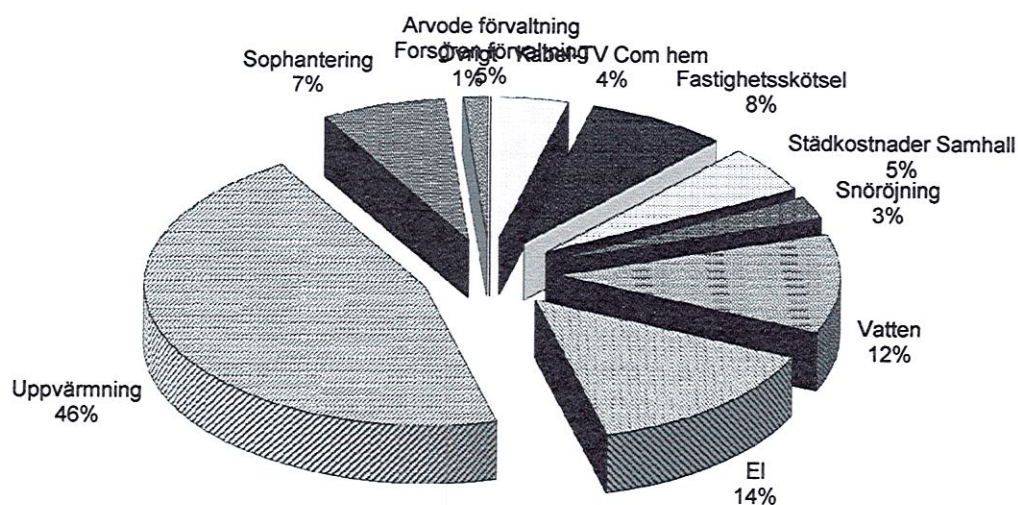
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Fastighetsadministration	91 696	92 573
Driftskostnader	1 425 734	1 423 263
Personalkostnader	54 162	74 871
Avskrivningar av materiella	142 680	142 680
Finansiella poster	47 096	57 878
Summa kostnader	1 904 048	1 933 945



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	82 112	46 987
Underhåll	140 460	155 372
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 040	59 040
Fastighetsförsäkring	37 257	35 828
Kabel-TV Com hem	43 580	43 068
Fastighetsskötsel	88 650	0
Städkostnader Samhall	58 748	57 460
Bevakningskostnader Securitas	6 635	10 259
Övriga utgifter, köpta tjänster CEWE instrument	12 263	11 376
Snöröjning	29 176	26 555
Förbrukningsmateriel	275	1 566
Vatten	128 214	126 265
El	157 054	161 226
Uppvärmning	503 269	537 764
Sophantering	79 001	59 372
Summa driftskostnader	1 425 734	1 423 263



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2015

2014

BOA (kvm):

3168	3168
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	26	15
Underhåll	44	49
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	19
Fastighetsförsäkring	12	11
Kabel-TV Com hem	14	14
Fastighetsskötsel	28	0
Städkostnader Samhall	19	18
Bevakningskostnader Securitas	2	3
Övriga utgifter, köpta tjänster CEWE instrument	4	4
Snöröjning	9	8
Vatten	40	40
El	50	51
Uppvärmning	159	170
Sophantering	25	19
Summa driftskostnader	450	420

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 underhållsarbete. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av 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 Brf Ämbaret 2's styrelse i samarbete med Forsgren Förvaltning i Örnsköldsvik.

Årsredovisningen innehåller mycket information som ger dig som medlem i föreningen en bra möjlighet att bedöma föreningens ekonomi och vad styrelsen planerar att göra i framtiden.

Årsredovisningen är därför en bra handling att ha i kontakten med långivare och intresserade köpare. Spara därför alltid din årsredovisning.

Forsgren Förvaltning
Lasarettsgatan 12 A
891 33 Örnsköldsvik
Tel 070-345 55 96
www.Forsgrenforvaltning.se