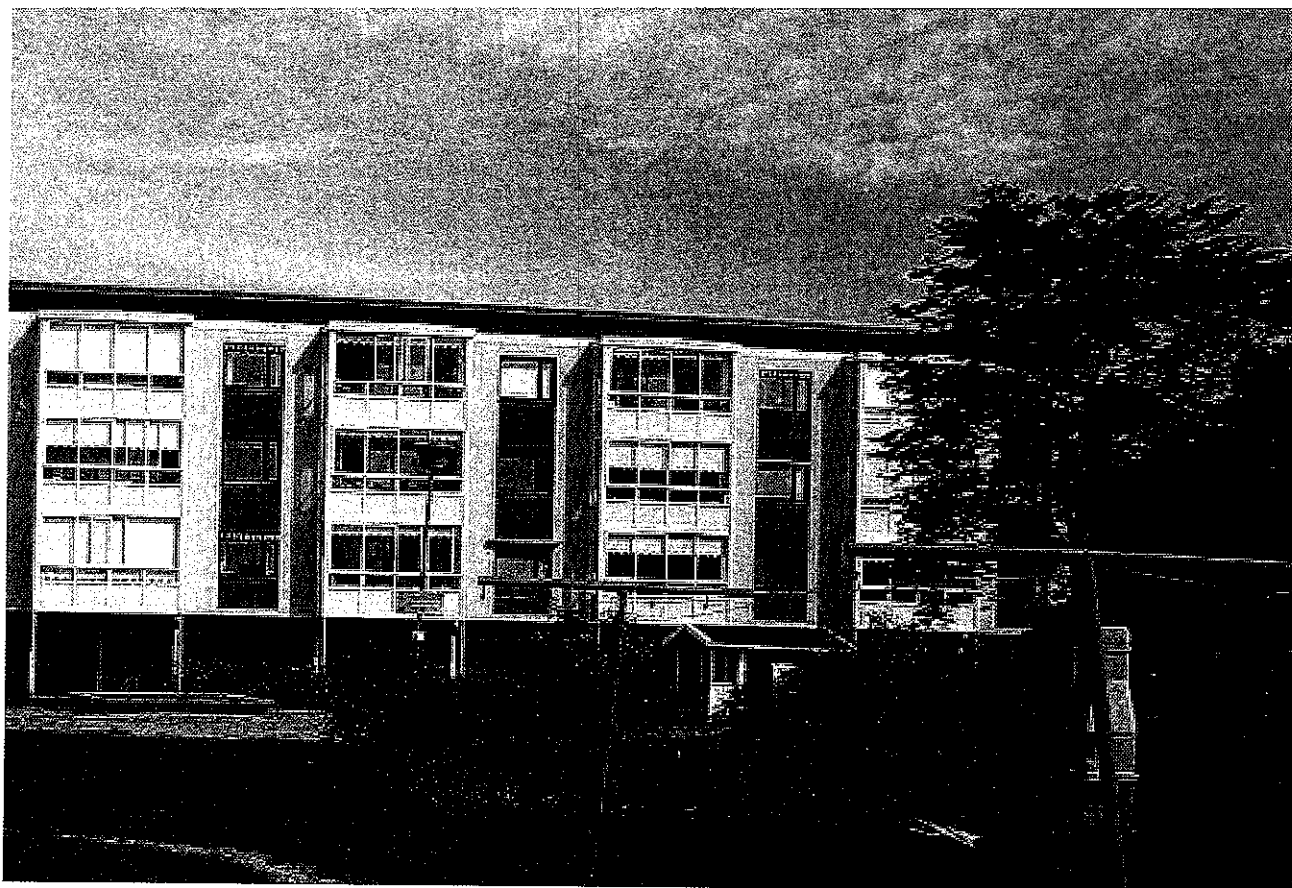




BRF ÄMBARET 2

Org nr 789600-0242

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2020

*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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Kostnadsutveckling och driftskostnadsfördelning	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Styrelsens undertecknande	14
Revisionsberättelse	15
Nyckeltal	17

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 med säte i Örnsköldsvik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämma</u>
Martin Bylund	Ordförande	Stämman	2020
Elainé Härdin	Ledamot	Stämman	2020
Rune Lundgren	Vice Ordförande	Stämman	2020
Karl-Anders Näslund	Ledamot	Stämman	2021
Ingrid Söderlind	Sekreterare	Stämman	2021
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Ulf Bylund	Suppleant	Stämman	2020
Helen Sjöbeg	Suppleant	Stämman	2020
<u>Ordinarie revisor</u>			
Auktoriserad revisor KPMG		Stämman	2020
<u>Valberedning</u>			
	Anne-Marie Westman	Stämman	2020
	Patrik Yngvér	Stämman	2020
<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 26 481 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 481 000 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.

Förvaltning/organisationsanslutning

Forsgren Förvaltning i Örnsköldsvik har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. TM Fastighetsservice ansvarar för fastighetsskötseln och vicevärdsskapet.

Förvaltningsberättelse

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 031 kr och planerat underhåll för 388 956 kr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Kostnaderna för reparationer har i huvudsak bestått av reparationer av lås, motorvärmare och avloppet i

Årets utförda underhåll

Projektering hissar	26 440
Reparation balkonger	38 575
Byte avloppsledning	67 636
Byte termostatventiler	256 305

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen planerar att under det kommande verksamhetsåret planera för ett framtida utbyte av garageportar och en större renovering av yttertaket, samt genomföra en injustering av föreningens värmesystem, samt ta in offerter på en hissinstallation.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

På grund av Corona pandemin har styrelsen ej känt att man på ett säkert sätt kunnat genomföra en årsstämma under 2020, utan att den kommer att hållas under 2021 om restriktionerna tillåter det. Styrelsen har hållit fem protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningens resultat 2020 är ett överskott på 162 291 kr, en sänkning av resultatet på ca 230 000 kr från 2019. Sänkningen av resultatet beror på att underhållskostnaderna 2020 är betydligt högre än 2019. 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 264	2 261	2 223	2 176	2 120
Årets resultat	162	399	79	476	- 102
Resultat efter fondförändringar	234	141	277	191	202
Balansomslutning	5 713	5 568	5 592	5 138	4 758
Soliditet % (god soliditet över 25 %)	59%	57%	50%	53%	47%
Likviditet % (god likviditet 120-150 %)	403%	378%	230%	289%	191%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	655	655	642	629	611
Driftskostnad, kr / kvm	550	468	574	434	596
Ränta, kr / kvm	10	10	10	11	13
Underhållsfond kr / kvm	868	862	693	695	541
Lån, kr / kvm	537	552	566	581	595

Årsavgifter

Föreningen förändrade avgifterna och hyrorna den 1 januari 2019, då årsavgifterna höjdes med 2 % på bostäder. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2021, har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna och hyrorna oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 655 kr/kvm/år.

Förvaltningsberättelse

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Rep-fond	Resultat
Vid årets början	176 000	2 730 926	290 549
Disposition enl årsstämmbeslut		90 549	-90 549
Förändring av underhållsfond			71 956
Avsättning till underhållsfond		317 000	
Uttag ur underhållsfond		-388 956	
Årets resultat			162 291
Vid årets slut	176 000	2 749 519	434 247

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2020 har 7 st överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 6 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
Övik energi	Elleverans
Övik energi	Värmeleverans
Infometrik	Elmätning lägenheter
Stena Recycling	Återvinning

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	200 000
Årets resultat före fondförändring	162 291
Årets fondavsättning enligt budget	-317 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	388 956
Summa överskott	434 247

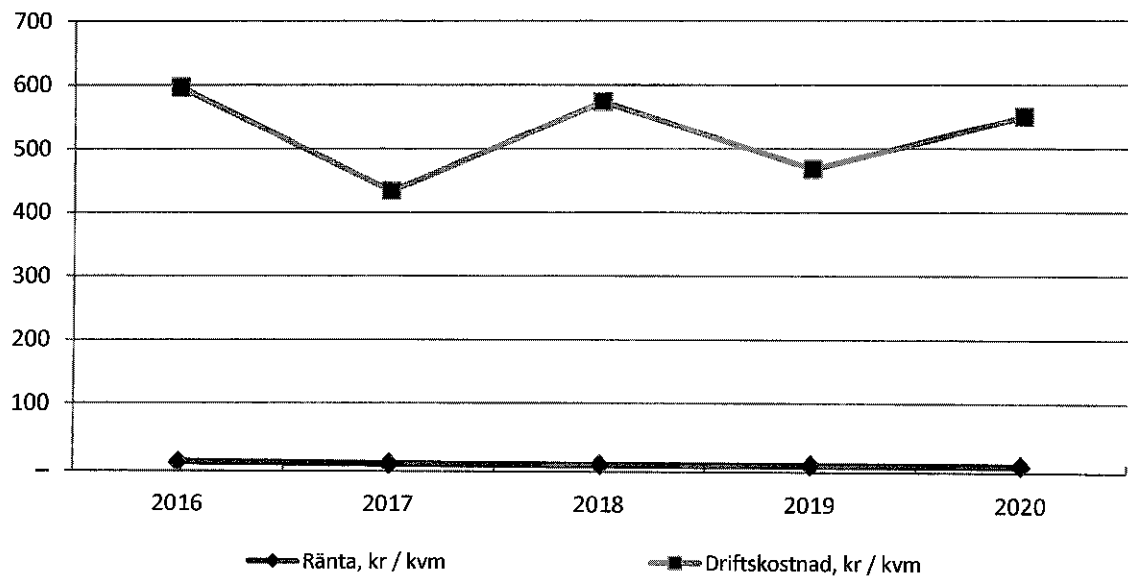
Styrelsen föreslår årsstämman följande disposition av vinstmedlen:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver budgeterad avsättning)	234 247
Att balansera i ny räkning	200 000

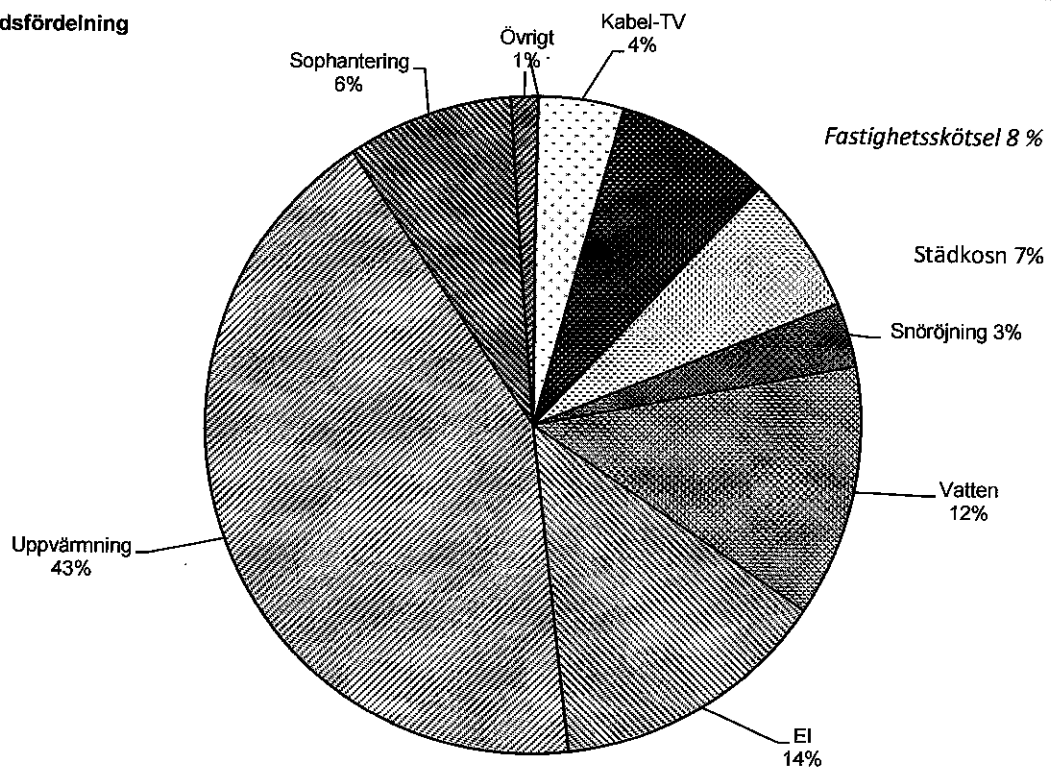
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer och noter.

Kostnadsutveckling och driftskostnadsfördelning

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Driftskostnadsfördelning



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01 2019-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 175 857	2 177 177
Övriga rörelseintäkter	2	87 855	83 957
		<u>2 263 712</u>	<u>2 261 134</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-1 743 019	-1 482 271
Fastighetsadministration	4	- 95 561	- 103 651
Personalkostnader	5	- 89 624	- 101 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 142 680	- 142 680
		<u>-2 070 884</u>	<u>-1 830 190</u>
Rörelseresultat		192 828	430 945
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande poster		- 30 537	- 31 446
		<u>- 30 537</u>	<u>- 31 446</u>
Resultat efter finansiella poster		162 291	399 499
Årets resultat		<u>162 291</u>	<u>399 499</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 902 832	3 045 512
		2 902 832	3 045 512
Summa anläggningstillgångar		2 902 832	3 045 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		658	1 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	106 273	106 307
		106 931	107 632
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	2 703 230	2 414 682
Summa omsättningstillgångar		2 810 161	2 522 314
SUMMA TILLGÅNGAR		5 712 993	5 567 826

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		176 000	176 000
Underhållsfond		2 749 518	2 730 926
		<u>2 925 518</u>	<u>2 906 926</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		271 956	- 108 950
Årets resultat		162 291	399 499
		<u>434 247</u>	<u>290 549</u>
Summa eget kapital		3 359 766	3 197 474
 Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 656 500	1 702 500
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	10	46 000	46 000
Leverantörsskulder		132 393	114 133
Övriga kortfristiga skulder		188 905	195 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	329 430	311 879
		<u>696 728</u>	<u>667 852</u>
Summa skulder		2 353 228	2 370 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 712 993	5 567 826

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10).

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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

- * 1 429 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- * Fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxerat värde på lokaler.
- * Beloppen gäller inkomståret 2020.

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.

2020-12-31 2019-12-31**Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter**

Årsavgifter, bostäder	2 074 432	2 074 432
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 12 575	- 12 575
Hyrer, garage	84 480	84 480
Hyrer, p-platser	31 680	31 680
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 160	- 840
	<u>2 175 857</u>	<u>2 177 177</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter lägenheter	87 849	83 951
Öresutjämning	7	6
	<u>87 855</u>	<u>83 957</u>

Not 3 Driftskostnader

Reparationer	65 031	48 191
Underhåll	388 956	58 050
OVK och energideklaration	0	15 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	75 115	72 775
Fastighetsförsäkring	49 230	44 822
Fastighetsskötsel TM Fastighetsservice	88 650	88 647
Kabel-TV Com hem	48 413	47 252
Städkostnader Samhall	78 546	74 796
Bevakningskostnader Securitas	16 964	8 492
Övriga utgifter, köpta tjänster Infometric	12 962	15 376
Snöröjning	36 345	35 628
Förbrukningsmateriel	100	1 645
Vatten	142 693	127 206
El	157 804	156 293
Uppvärmning	488 318	609 250
Sophantering	93 892	78 848
	<u>1 743 019</u>	<u>1 482 271</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningskostnad Forsgren Förvaltning	74 136	72 604
Revisionsarvode, externt KPMG	14 750	14 625
Bankkostnader	2 155	2 400
Övriga externa kostnader	4 520	14 022
	<u>95 561</u>	<u>103 651</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2020-12-31 2019-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	70 699	83 300
Valberedningsarvode	2 000	2 000
Summa	72 699	85 300
Sociala kostnader	16 925	16 288
	89 624	101 588

Not 6 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	-2 944 969	-2 869 789
Standardförbättringar	- 862 500	- 795 000

Årets avskrivningar

Byggnader	- 75 180	- 75 180
Standardförbättringar	- 67 500	- 67 500

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 950 149 -3 807 469

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 902 832 3 045 512

Varav

Byggnader	738 832	814 012
Standardförbättringar	2 070 000	2 137 500
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	25 400 000	25 400 000
lokaler	1 081 000	1 081 000
Totalt taxeringsvärde	26 481 000	26 481 000
varav byggnader	19 895 000	19 895 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2020-12-31 2019-12-31**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald avgift Securitas	2 325	2 228
Förutbetald kostnad Samhall	6 747	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 263	12 103
Förutbetald fastighetsförsäkring	50 550	49 230
Förutbetald årsavgift CEWE/Schneider	0	10 026
Förutbetald årsavgift Handelsbanken	0	1 250
Upplupna debiterade elavgifter lägenheter	32 805	29 887
Övriga förutbetalda kostnader	1 583	1 583
	106 273	106 307

Not 8 Kassa och bank

Avräkningskonto Handelsbanken	607 812	719 264
Placeringskonto Handelsbanken	2 095 418	1 695 418
	2 703 230	2 414 682

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Amort 2020	Skuld	Skuld
Stadshypotek	2,07 %	20 000	571 500	591 500
Stadshypotek	1,64 %	13 000	565 500	578 500
Stadshypotek	1,58 %	13 000	565 500	578 500
Avgår nästa års amortering			- 46 000	- 46 000
Skuld vid årets slut		46 000	1 656 500	1 702 500

Not 10 Fastighetslån, kortfristiga

Nästa års amorteringar	46 000	46 000
	46 000	46 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 163	1 148
Förutbetalda hyror och avgifter	107 254	153 975
Upplupna elkostnader	15 635	12 940
Upplupna vattenavgifter	12 067	11 355
Upplupna värmekostnader	52 949	78 063
Upplupen kostnad sophantering	6 837	8 347
Upplupen kostnad skötsel TM Fastighetsservice	44 325	29 550
Upplupen kostnad arvoden	84 699	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 501	4 501
	329 430	311 879

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2020-12-31 2019-12-31**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	1 163	1 148
Förutbetalda hyror och avgifter	107 254	153 975
Upplupna elkostnader	15 635	12 940
Upplupna vattenavgifter	12 067	11 355
Upplupna värmekostnader	52 949	78 063
Upplupen kostnad sophantering	6 837	8 347
Upplupen kostnad skötsel TM Fastighetsservice	44 325	29 550
Upplupen kostnad arvoden	84 699	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 501	4 501
	<u>329 430</u>	<u>311 879</u>

Ställda säkerheter

<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	4 475 900	4 475 900
---	-----------	-----------

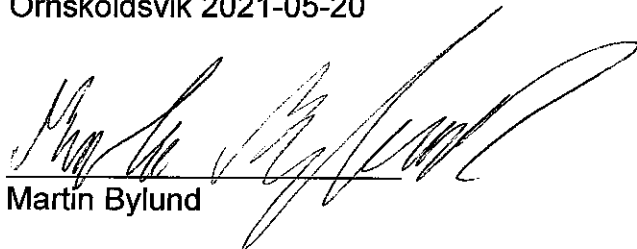
Eventual förpliktelser

0	0
---	---

Styrelsens undertecknande

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

Örnsköldsvik 2021-05-20



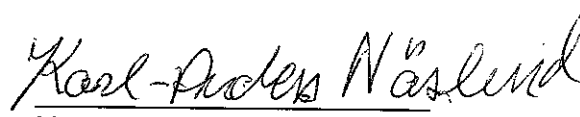
Martin Bylund



Elaine Härdin



Ulf Bylund



Karl-Anders Näslund



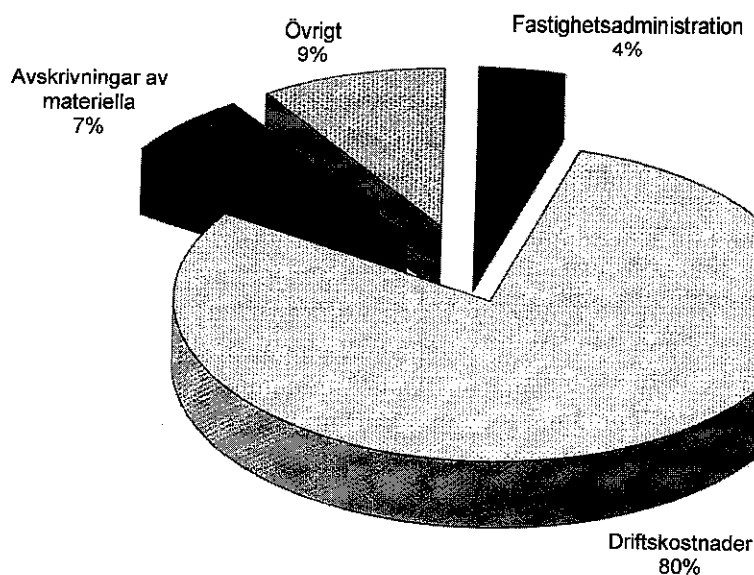
Ingrid Söderlind

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Auktoriserad revisor KPMG

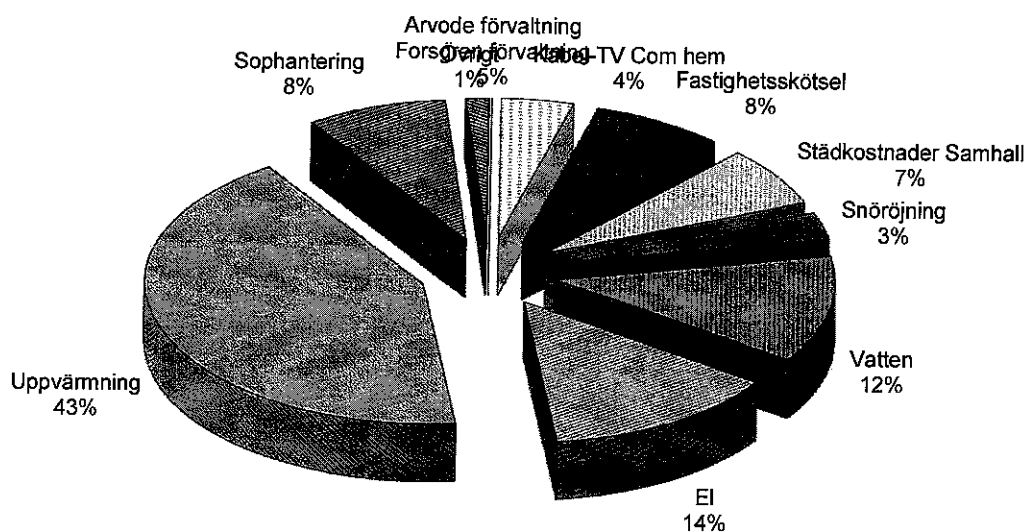
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2020	2019
Fastighetsadministration	95 561	103 651
Driftskostnader	1 743 019	1 482 271
Personalkostnader	89 624	101 588
Avskrivningar av materiella	142 680	142 680
Finansiella poster	30 537	31 446
Summa kostnader	2 244 101	2 004 316



Driftskostnadsfördelning

	2020	2019
Reparationer	65 031	48 191
Underhåll	388 956	58 050
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	75 115	72 775
Fastighetsförsäkring	49 230	44 822
Kabel-TV Com hem	48 413	47 252
Fastighetsskötsel	88 650	0
Städkostnader Samhall	78 546	74 796
Bevakningskostnader Securitas	16 964	8 492
Övriga utgifter, köpta tjänster Infometric	12 962	15 376
Snöröjning	36 345	35 628
Förbrukningsmateriel	100	1 645
Vatten	142 693	127 206
El	157 804	156 293
Uppvärmning	488 318	609 250
Sophantering	93 892	78 848
Summa driftskostnader	1 743 019	1 467 271



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2020

2019

BOA (kvm):

	3168	3168
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	21	15
Underhåll	123	18
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	23
Fastighetsförsäkring	16	14
Kabel-TV Com hem	15	15
Fastighetsskötsel	28	0
Städkostnader Samhall	25	24
Bevakningskostnader Securitas	5	3
Övriga utgifter, köpta tjänster Infometric	4	5
Snöröjning	11	11
Vatten	45	40
El	50	49
Uppvärmning	154	192
Sophantering	30	25
Summa driftskostnader	550	435

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

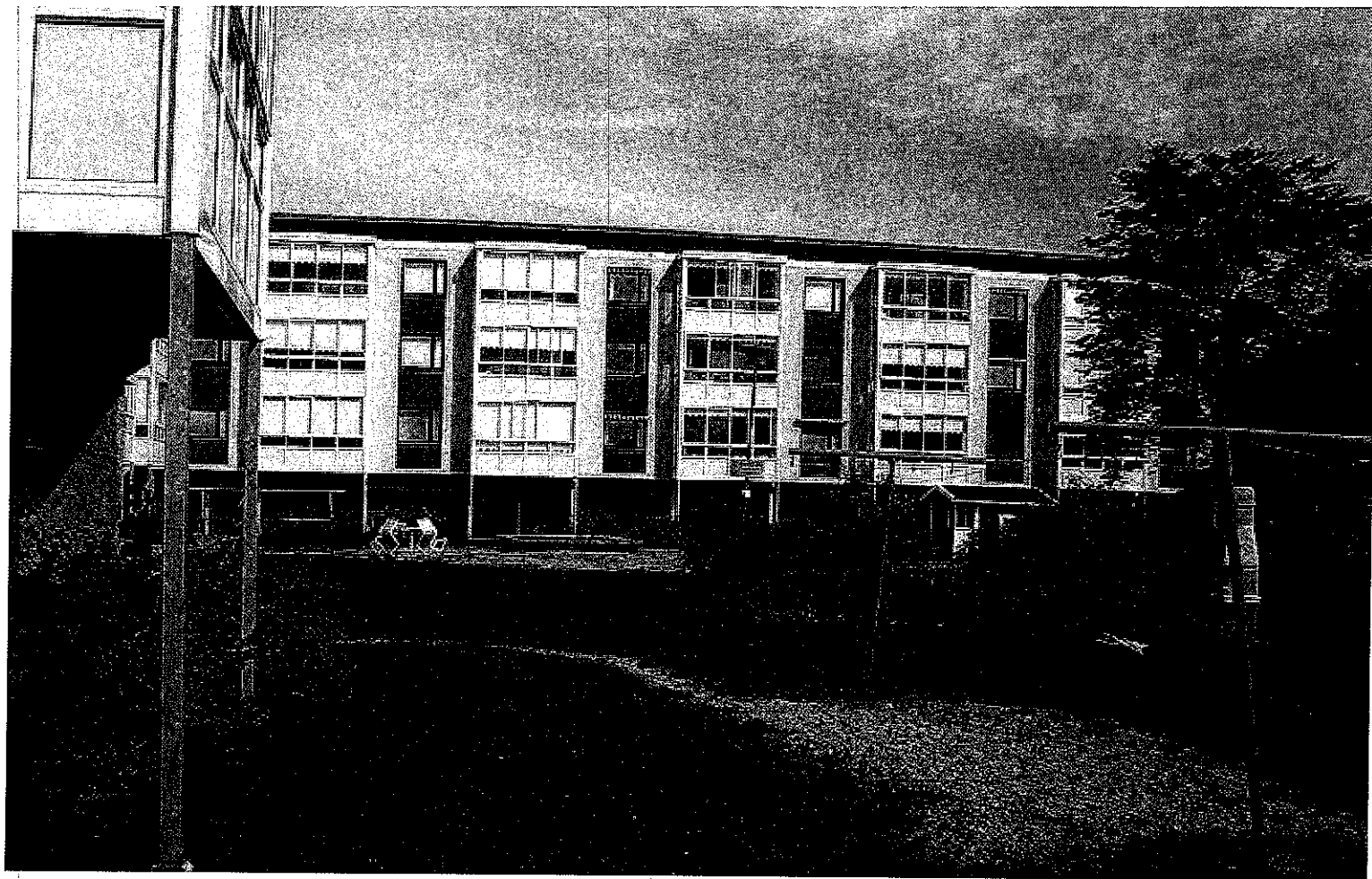
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 Brf Ämbaret 2's styrelse i samarbete med Forsgren Förvaltning i Örnköldsvik.

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 Örnköldsvik
Tel 070-345 55 96
www.Forsgrenforvaltning.se