

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen Ämbaret,
org nr 789600-0234
år 2019



Styrelsen för Brf Ämbaret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-08-04. Nuvarande stadgar registrerades 2015-09-24.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningen har sitt säte i ÖRNSKÖLDSVIK.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Raymond Grahn	Ordförande
Theodora Nordling Söderström	
Ove Johansson	
Jonas Lindström	
Tomas Karlson	

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2020
2021
2020
2021

Styrelsesuppleanter

Viktor Nordin
Tommy Carlsson

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet samt av styrelseledamöter, två i förening.

Ordinarie revisorer

Rickard Grundin	
Gudrun Andersson	Förtroendevald

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020

Valberedning

Berta Lundmark	Sammanställande
Anders Byström	
Peter Kassman	

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020
2020

R

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ämbaret 2, 3, 4 och 6 i Örnsköldsviks kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 180 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962-1963.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ
24	1 rok
72	2 rok
60	3 rok
12	4 rok
12	5 rok
9	Lokaler

Total bostadsarea: 12 672 kvm
Total lokalarea: 1 324 kvm

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekoni Redovisning AB.

Årets investeringar och underhåll

Fortsatt installation av hissar i fastighet Ämbaret 3 och Ämbaret 4, vilka slutbesiktigats 2020.

Målning i trapphus har gjorts i samband med hissinstallationerna.

Installationer i fastighet Ämbaret 2 och 6 är påbörjade.

På grund av att förråd för snöredskap och sand försvunnit i samband med hissinstallationerna, har nya redskapsförråd byggts vid alla fastigheter.

Påkörningsskydd runt hisstornen har byggts, för att undvika skador på dessa.

Belysning flaggstänger har installerats för att "pigga upp" i vintermörkret.

Parkeringsplankor har byggts vid parkering vid Ämbaret 2 A och B.

Ombyggnad av värmepump i Ämbaret 6 har gjorts för att få bättre effekt.

Planerade investeringar och underhåll

Vi planerar att slutföra hissentreprenaden och målning i trapphusen under första halvåret 2020.

Utbyte av huvudcirkulationspump till ny frekvensstyrd, samt utbyte av expansionskärl, montage av avgasningsenhet med automatisk tryckhållning.

Termostater i entréer ska bytas ut, för att hålla högst 18 grader i trapphusen.

R

Planering att bygga cykelförråd mot innergårdarna (2 per hus, ett per huslänga) för att frigöra 4 garage.

Dörr mot innergård på Ämbaret 6, (2F), skall bytas till inåtgående.

Reparation och omdragning av ventilation ovan ICA.

Vi planerar att förbättra innergårdarna så de blir trevligare.

Reparation av fasadskador.

Frågan om relining är utredd och är inlagd i vår investeringsplan och kommer att genomföras inom några år.

Utredning av nytt låssystem, pga att nuvarande systems kopieringsskydd går ut.

Väsentliga händelser under året

Hissentreprenaden har gått enligt plan, och befarade störningar har varit minimala.

Vi har erhållit positivt beslut från Boverket om att få bidrag till hissinstallationerna.

Vi har erhållit flaggor från Stiftelsen Sveriges Nationaldag, Raymond och Ove mottog flaggorna av landshövdingen på residenset i Härnösand inför den 6 juni.

Anlitat konsult att upprätta ny energideklaration, pga att sådan skall förnyas efter tio år.

Styrelsen har anlitat konsult för utredning om och kostnadsförslag för relining av avlopp på toaletterna.

År 2018 beslöts att föreningen skall upprätta den ekonomiska redovisningen enligt regelverk K3, vilket effektueras räkenskapsår 2019.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Miljö

Föreningen verkar löpande för effektiva energiåtgärder.

Avfallshanteringen är anpassad för återvinning.

Upphandling av el som kommer från förnybara energikällor.

Säkerhet och trygghet har ökat med införandet av portlåssystemet

R

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 276	9 090	9 100	9 012
Resultat efter finansiella poster	2 119	1 717	2 163	1 243
Balansomslutning	55 152	32 090	29 739	27 298
Soliditet (%)	42	66	66	64
Kassalikviditet (%)	168	321	413	414
Taxeringsvärde, tkr	91 754	91 177	91 177	91 177
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	572	572	572	566
Lån, kr/kvm	1 786	524	534	546

Nycketalen för jämförelseåren 2016-2018 har inte räknats om utifrån BFNAR 2012:1 (K3).

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	859 871	1 136 779	12 802 601	4 709 946	1 717 448	21 226 645
Disposition av föregående års resultat:			-274 726	1 992 174	-1 717 448	0
Årets resultat					2 118 541	2 118 541
Belopp vid årets utgång	859 871	1 136 779	12 527 875	6 702 120	2 118 541	23 345 186

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 702 120
årets vinst	2 118 541
	8 820 661
disponeras så att	
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-6 000 000
i ny räkning överföres	14 820 661
	8 820 661

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

R

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	9 275 521	9 090 008
Övriga rörelseintäkter	3	54 607	452 740
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 330 128	9 542 748
Rörelsens kostnader			
Reparationer- och underhåll	4, 5	-457 844	-503 630
Driftkostnader	5	-5 384 998	-5 641 918
Övriga externa kostnader	5	-442 725	-485 966
Personalkostnader	6	-212 004	-332 011
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-631 529	-765 807
Summa rörelsekostnader		-7 129 100	-7 729 333
Rörelseresultat		2 201 028	1 813 415
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 178	32 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-91 665	-128 275
Summa finansiella poster		-82 487	-95 967
Resultat efter finansiella poster		2 118 541	1 717 448
Resultat före skatt		2 118 541	1 717 448
Årets resultat		2 118 541	1 717 448

A

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	15 166 286	15 547 211
Markanläggning och markinventarier	11, 12	692 386	742 474
Inventarier, verktyg och installationer	13	531 199	548 608
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	26 240 442	3 350 747
Summa materiella anläggningstillgångar		42 630 313	20 189 040
Summa anläggningstillgångar		42 630 313	20 189 040
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 742 964	42 500
Övriga fordringar		211 200	94 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	244 229	88 609
Summa kortfristiga fordringar		2 198 393	225 675
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 323 129	11 674 823
Summa kassa och bank		10 323 129	11 674 823
Summa omsättningstillgångar		12 521 522	11 900 498
SUMMA TILLGÅNGAR		55 151 835	32 089 538

R

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 996 650	1 996 650
Fond för yttre underhåll		12 527 875	12 802 601
Summa bundet eget kapital		14 524 525	14 799 251
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 702 120	4 709 946
Årets resultat		2 118 541	1 717 448
Summa fritt eget kapital		8 820 661	6 427 394
Summa eget kapital		23 345 187	21 226 645
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	24 371 092	7 153 634
Summa långfristiga skulder		24 371 092	7 153 634
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		626 292	176 292
Medlemmarnas reparationsfond		408 739	471 563
Leverantörsskulder		3 279 704	2 340 333
Skatteskulder		39 131	23 801
Övriga skulder		131 616	59 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 950 074	637 870
Summa kortfristiga skulder		7 435 557	3 709 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 151 835	32 089 538

R

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

2 118 541

1 717 448

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

631 529

765 807

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 750 070

2 483 255

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 700 464

75 843

Förändring av kortfristiga fordringar

-272 254

245 645

Förändring av leverantörsskulder

939 371

1 854 070

Förändring av kortfristiga skulder

2 336 927

-1 078 707

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 053 650

3 580 106

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-23 072 802

-3 329 267

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-23 072 802

-3 329 267

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån

17 667 458

-142 292

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

17 667 458

-142 292

Årets kassaflöde

-1 351 694

108 547

Likvida medel vid årets början

11 674 823

11 566 275

Likvida medel vid årets slut

10 323 129

11 674 823

R

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Bostadsrättsföreningen har med stöd av 3 kap 5§ fjärde stycket i årsredovisningslagen (1955:1554) inte räknat om jämförelsetalen i årsredovisningen och tidpunkten för övergången har därför varit 2019-01-01 som därför använts som ingångsbalansräkning. Övergången till K3 har inte haft någon effekt på ingångsbalansräkningen. Brister i jämförbarhet kan finnas.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Komponentredovisning har införts. Ursprungliga anskaffningar har delats upp i betydande komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

A

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Värme	50 år
Sanitet	50 år
El	40 år
Fasader	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Ventilation	25 år
Styr och regler	15 år
Balkonger	40 år
Restpost	40 år
Markanläggningar	5-15 år
Maskiner och inventarier	5-15 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

R

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift för bostäder, kr/kvm

Årsavgifter genom total bostadsrättsyta.

Lån kr/kvm

Total banksskuld genom total bostadsrätts- och lokal yta.

Not 2 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	28 997 384	15 376 900
	28 997 384	15 376 900

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 252 061	7 245 448
Årsavgifter lokaler	893 349	893 352
Hyror lokaler	8 996	10 792
Hyror garage	440 100	309 646
Hyror P-platser	231 595	195 608
Hyres- och avgiftsbortfall garage och p-platser	0	-9 298
Elavgifter	449 420	444 460
	9 275 521	9 090 008

✓

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	47 870	22 621
Faktuerade kostnader	6 530	4 686
Övriga sidointäkter	207	2
Övriga rörelseintäkter	0	18 863
Värme och varmvatten	0	406 568
	54 607	452 740

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2019	2018
Reparation och underhåll fastighet	413 818	462 718
Reparation & underhåll tvättstuga	11 494	17 622
Reparation och underhåll garage/p-platser	0	16 567
Utemiljö	32 532	6 723
	457 844	503 630

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	169 776	214 532
Inre skötsel/städ	224 576	268 839
Obligatorisk ventlationskontroll, OVK	0	34 258
Larm och bevakning	44 607	37 684
Snö- och halkbekämpning	215 014	276 779
Serviceavtal	49 074	36 609
	703 047	868 701
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	855 301	744 049
Uppvärmning	1 965 832	2 348 589
Vatten och avlopp	712 784	695 053
Soppantering och återvinning	305 802	233 216
	3 839 719	4 020 907
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	124 945	105 305
Kabel-TV och Internet	378 088	331 275
	503 033	436 580

A

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	339 200	315 730
	339 200	315 730

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättningar till revisor	21 187	20 861
Förvaltningsarvode Ekoni	242 711	0
Förvaltningsarvode Riksbyggen	23 043	387 868
Övriga externa kostnader	155 784	77 238
	442 725	485 967

Not 6 Styrelsearvoden

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	116 448	125 600
Övriga arvoden	56 560	114 406
Övriga kostnadsersättningar	2 400	25 174
Styrelseutbildning	0	2 000
	175 408	267 180

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	36 596	64 831
	36 596	64 831

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

212 004	332 011
----------------	----------------

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Avskrivningar byggnader	518 200	688 032
Avskrivningar markanläggningar	18 365	18 365
Avskrivningar markinventarier	31 723	31 723
Avskrivningar inventarier och verktyg	35 651	97
Avskrivningar installationer	27 590	27 590
	631 529	765 807

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bank	9 113	31 241
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	1 067
Övriga ränteintäkter	65	0
	9 178	32 308

A

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetslån	90 623	127 404
Dröjsmålsräntor	1 042	871
	91 665	128 275

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 151 635	32 151 635
Inköp	137 275	0
Försäljningar/utrangeringar	-10 000	0
Mark	424 960	424 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 703 870	32 576 595
Ingående avskrivningar	-17 029 384	-16 341 352
Försäljningar/utrangeringar	10 000	
Årets avskrivningar	-518 200	-688 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 537 584	-17 029 384
Utgående redovisat värde	15 166 286	15 547 211
Taxeringsvärden bostäder	82 620 000	80 220 060
Taxeringsvärden lokaler	9 134 000	7 507 000
	91 754 000	87 727 060

Not 11 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	328 556	328 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 556	328 556
Ingående avskrivningar	-29 965	-11 600
Årets avskrivningar	-18 365	-18 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 330	-29 965
Utgående redovisat värde	280 226	298 591

A

Not 12 Markinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	475 606	475 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 606	475 606
Ingående avskrivningar	-31 723	
Årets avskrivningar	-31 723	-31 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 446	-31 723
Utgående redovisat värde	412 160	443 883

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	590 090	731 918
Inköp	45 832	176 244
Försäljningar/utrangeringar	0	-318 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	635 922	590 090
Ingående avskrivningar	-41 482	-331 867
Försäljningar/utrangeringar	0	318 072
Årets avskrivningar	-63 241	-27 687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 723	-41 482
Utgående redovisat värde	531 199	548 608

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Hissprojekt

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 350 747	197 724
Inköp	22 889 695	3 153 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 240 442	3 350 747
Utgående redovisat värde	26 240 442	3 350 747

A

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kabel-tv avgifter	87 120	88 609
Förutbetalda försäkringspremier	157 109	0
	244 229	88 609

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,83	2020-03-01	1 611 634	1 651 926
Stadshypotek	1,08	2020-01-31	5 542 000	5 678 000
Stadshypotek	1,08	2021-05-10	6 912 500	0
Stadshypotek	1,057	2021-09-13	10 931 250	0
			24 997 384	7 329 926
Kortfristig del av långfristig skuld			626 292	176 292

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen är 21 865 924 kr

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	16 422	8 043
Förutbetalda årsavgifter	2 363 354	32 449
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	570 298	597 378
	2 950 074	637 870

Not 18 Bokslutsrapport

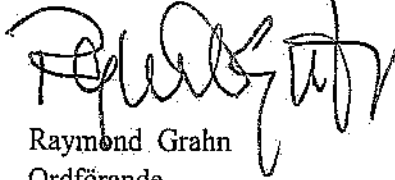
För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

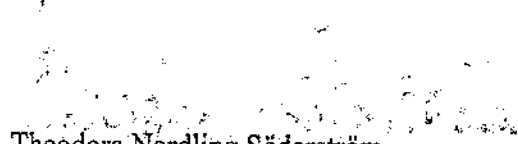
som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

A

Örnsköldsvik 2020-03-16



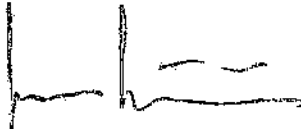
Raymond Grahn
Ordförande



Theodora Nördling Söderström



Ove Johansson



Jonas Lindström

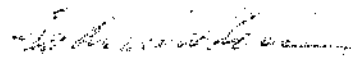


Tomas Karlson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2020



Rickard Grundin
Auktoriserad revisor



Gudrun Andersson
Revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ämbaret, org.nr 789600-0234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ämbaret för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 mars 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

h

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har ått utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Åmbaret för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghänsäkt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

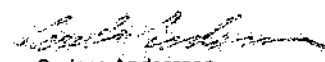
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örnsköldsvik den 24 mars 2020


Rikard Grundin
Auktoriserad revisor


Gudrun Andersson
Förtroendevald revisor