

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄMBARET
789600-0234
RÄKENSKAPSÅRET
2020



Årsredovisning

för

Brf Ämbaret

789600-0234

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

M

Styrelsen för Brf Ämbaret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Grahm	Ordförande
Theodora Nördling Söderström	
Ove Johansson	
Jonas Lindström	
Tomas Karlson	

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2022
2021
2022
2021

Styrelsesuppleanter

Agnetha Nordin
Tommy Carlsson

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021

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

2021
2021

Valberedning

Berta Lundmark	Sammankallande
Anders Byström	
Peter Kassman	

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021
2021

m

k

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

Installation av hissar har slutförts. Målning i trapphus har gjorts i samband med hissinstallationerna.

Nya redskapsförråd har byggts vid alla fastigheter.

Reparation, omdragning och isolering av ventilation ovan Östra Livs har utförts.

Installation av frekvensstyrd huvudeirkulationspump och utbyte av expansionskärl

Montering av avgasningsenhet med automatisk tryckhållning.

Termostater i entreér har bytts för att hålla högst 18 grader i trapphusen.

Förbättring av parkeringsplatser utanför 2A och 2B.

Planerade investeringar och underhåll

Beslut att bygga cykelförråd mot innergårdarna (två per hus) för att frigöra ett garage per hus.

Fortsatt planering för förbättring av innergårdarna och reparation av fasadskador.

Frågan om relining är utredd och kommer att genomföras allt eftersom, hus för hus fördelat på flera år.

Utredning om nytt låssystem kommer att göras detta på grund av att det nuvarande systemets kopierskydd går ut.

h

4

Förbättring av parkering på Vintergatan 2, enligt överenskommelse med Östra Livs.
Omgruppering av p-platser, skyltning och linjemålning mm.

Utredning ska göras gällande eventuell investering i laddningsplatser för elbilar

Väsentliga händelser under året

Årsstämman hölls delvis digitalt, vilket är en nyhet och som en konsekvens av den rådande pandemin.

Hissentreprenaden har slutförts enligt plan och befarade störningar har varit minimala.

Vi har erhållit det beviljade bidraget på 4, 8 miljoner från Boverket gällande hissinstallationerna.

Effektivisering av värmesystemet har gjorts under året.

Vi har investerat i fler utemöbler och planterat buskar för att skapa en trevligare innergårdsmiljö.

Påbörjad byggnation av cykleförråd vid innergården på Vintergatan 2.

Flyttat föreningens brevlåda till innergården vid Vintergatan 2 A för lättare tillgänglighet.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 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

pu

4

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 395	9 276	9 090	9 100
Resultat efter finansiella poster	2 042	2 119	1 717	2 163
Balansomslutning	57 629	55 152	32 090	29 739
Soliditet (%)	44	42	66	66
Kassalikviditet (%)	159	168	321	413
Taxeringsvärde, tkr	109 438	91 754	91 177	91 177
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	572	572	572	572
Lån, kr/kvm	2 024	1 786	524	534

Nyckeltalen för jämförelseåren 2017-2018 har inte räknats om utifrån BFNAR 2012:1 (K3).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	859 871	1 136 779	12 527 875	6 702 120	2 118 541	23 345 186
Disposition av föregående års resultat:			-6 000 000	8 118 541	-2 118 541	0
Årets resultat					2 042 164	2 042 164
Belopp vid årets utgång	859 871	1 136 779	6 527 875	14 820 661	2 042 164	25 387 350

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 820 661
årets vinst	2 042 164
	16 862 825

disponeras så att anspråktagande av yttre underhållsfond i ny räkning överföres	0
	16 862 825
	16 862 825

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

m

f

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	9 395 208	9 275 521
Övriga rörelseintäkter	3	104 586	54 607
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 499 794	9 330 128
Rörelsens kostnader			
Reparationer- och underhåll	4	-982 829	-457 844
Driftkostnader	5	-4 997 424	-5 384 998
Övriga externa kostnader	5	-359 521	-442 725
Personalkostnader	6	-200 494	-212 004
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-702 609	-631 529
Summa rörelsekostnader		-7 242 877	-7 129 100
Rörelseresultat		2 256 917	2 201 028
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 307	9 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-223 061	-91 665
Summa finansiella poster		-214 753	-82 487
Resultat efter finansiella poster		2 042 164	2 118 541
Resultat före skatt		2 042 164	2 118 541
Årets resultat		2 042 164	2 118 541

h

f

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	49 232 444	15 166 286
Markanläggning och markinventarier	11, 12	642 298	692 386
Inventarier, verktyg och installationer	13	459 194	531 199
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	0	26 240 442
Summa materiella anläggningstillgångar		50 333 936	42 630 313
Summa anläggningstillgångar		50 333 936	42 630 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 628 234	1 742 964
Övriga fordringar		42 110	211 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 444 286	244 229
Summa kortfristiga fordringar		3 114 630	2 198 393
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 180 362	10 323 129
Summa kassa och bank		4 180 362	10 323 129
Summa omsättningstillgångar		7 294 992	12 521 522
SUMMA TILLGÅNGAR		57 628 928	55 151 835

h

x

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 996 650	1 996 650
Fond för yttre underhåll		6 527 875	12 527 875
Summa bundet eget kapital		8 524 525	14 524 525
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 820 661	6 702 120
Årets resultat		2 042 164	2 118 541
Summa fritt eget kapital		16 862 825	8 820 661
Summa eget kapital		25 387 351	23 345 187
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	27 643 560	24 371 092
Summa långfristiga skulder		27 643 560	24 371 092
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		686 912	626 292
Medlemmarnas reparationsfond		399 623	408 739
Leverantörsskulder		520 711	3 279 704
Skatteskulder		56 526	39 131
Övriga skulder		128 304	131 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 805 942	2 950 074
Summa kortfristiga skulder		4 598 018	7 435 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 628 928	55 151 835

h

C

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 042 164	2 118 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	702 609	631 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 744 773	2 750 070
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	114 730	-1 700 464
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 030 967	-272 254
Förändring av leverantörsskulder	-2 758 993	939 371
Förändring av kortfristiga skulder	-139 165	2 336 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 069 623	4 053 650
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 406 232	-23 072 802
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 406 232	-23 072 802
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	3 333 088	17 667 458
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 333 088	17 667 458
Årets kassaflöde	-6 142 767	-1 351 694
Likvida medel vid årets början	10 323 129	11 674 823
Likvida medel vid årets slut	4 180 362	10 323 129

h

J

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

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
Cykelbod	10 år
Hiss	50 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, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

12

4

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 (äka 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.

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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	28 997 384	28 997 384
	28 997 384	28 997 384

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 258 477	7 252 061
Årsavgifter lokaler	899 998	893 349
Hyror lokaler	10 795	8 996
Hyror garage	446 699	440 100
Hyror P-platser	223 390	231 595
Elavgifter	555 849	449 420
	9 395 208	9 275 521
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar	56 022	47 870
Faktuerade kostnader	4 447	6 736
Övriga rörelseintäkter	44 117	0
	104 586	54 606

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2020	2019
Reparation och underhåll fastighet	904 597	425 311
Utemiljö	78 232	32 532
	982 829	457 843

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	172 392	169 776
Inre skötsel/städ	243 318	224 576
Larm och bevakning	42 454	44 607
Snö- och halkbekämpning	215 389	215 014
Serviceavtal	27 955	49 074
	701 508	703 047

ll

4

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	841 239	855 301
Uppvärmning	1 641 167	1 965 832
Vatten och avlopp	714 796	712 784
Sophantering och återvinning	221 622	305 802
	3 418 824	3 839 719

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	157 109	124 945
Kabel-TV och Internet	371 423	378 088
	528 532	503 033

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	348 560	339 200
	348 560	339 200

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättningar till revisor	22 176	21 187
Förvaltningsarvode Ekoni	241 112	242 711
Förvaltningsarvode Riksbyggen	0	23 043
Övriga externa kostnader	96 233	155 784
	359 521	442 725

Not 6 Styrelsearvoden

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	120 469	116 448
Övriga arvoden	53 200	56 560
Övriga kostnadsersättningar	370	2 400
	174 039	175 408

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	26 455	36 596
	26 455	36 596

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

200 494	212 004
----------------	----------------

/h

12

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Avskrivningar byggnader	580 516	518 200
Avskrivningar markanläggningar	18 365	18 365
Avskrivningar markinventarier	31 723	31 723
Avskrivningar inventarier och verktyg	44 415	35 651
Avskrivningar installationer	27 590	27 590
	702 609	631 529

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	8 307	9 113
Övriga ränteintäkter		65
	8 307	9 178

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetslån	222 336	90 623
Dröjsmålsräntor	725	1 042
	223 061	91 665

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 278 910	32 151 635
Inköp	13 206 232	137 275
Försäljningar/utrangeringar	0	-10 000
Omklassificering från pågående nyanläggning	26 240 442	0
Erhållna statliga bidrag hissar	-4 800 000	0
Mark	424 960	424 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 350 544	32 703 870
Ingående avskrivningar	-17 537 584	-17 029 384
Försäljningar/utrangeringar	0	10 000
Årets avskrivningar	-580 516	-518 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 118 100	-17 537 584
Utgående redovisat värde	49 232 444	15 166 286
Taxeringsvärden bostäder	100 304 000	82 620 000
Taxeringsvärden lokaler	9 134 000	9 134 000
	109 438 000	91 754 000

h

9

Not 11 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	328 556	328 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 556	328 556
Ingående avskrivningar	-48 330	-29 965
Årets avskrivningar	-18 365	-18 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 695	-48 330
Utgående redovisat värde	261 861	280 226

Not 12 Markinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	475 606	475 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 606	475 606
Ingående avskrivningar	-63 446	-31 723
Årets avskrivningar	-31 723	-31 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 169	-63 446
Utgående redovisat värde	380 437	412 160

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	635 922	590 090
Inköp	0	45 832
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	635 922	635 922
Ingående avskrivningar	-104 723	-41 482
Årets avskrivningar	-72 005	-63 241
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 728	-104 723
Utgående redovisat värde	459 194	531 199

h

+

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 240 442	3 350 747
Inköp	0	22 889 695
Omklassificering till byggnad	-26 240 442	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	26 240 442
Utgående redovisat värde	0	26 240 442

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kabel-tv avgifter	89 340	87 120
Förutbetalda försäkringspremier	154 946	157 109
Bidrag Hissprojektet	1 200 000	0
	1 444 286	244 229

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 623642	0,83	2022-12-01	1 571 342	1 611 634
Stadshypotek 633183	1,26	2021-01-30	5 425 380	5 542 000
Stadshypotek 598945	1,06	2021-05-10	6 737 500	6 912 500
Stadshypotek 614428	0,977	2021-09-13	10 656 250	10 931 250
Stadshypotek 633185	1,27	2021-01-30	3 940 000	0
			28 330 472	24 997 384
Kortfristig del av långfristig skuld			686 912	626 292

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen är 24 895 912 kr

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	31 778	16 422
Förutbetalda årsavgifter	2 344 833	2 363 354
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	429 331	570 298
	2 805 942	2 950 074

h

X

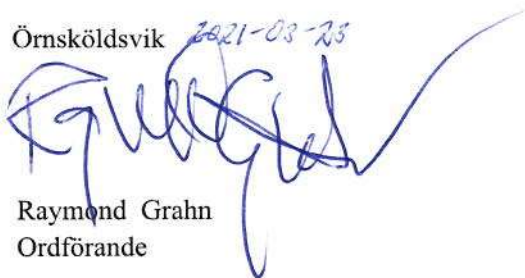
Not 18 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Örnsköldsvik 2021-03-23



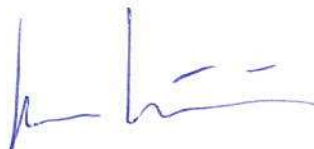
Raymond Grah
Ordförande



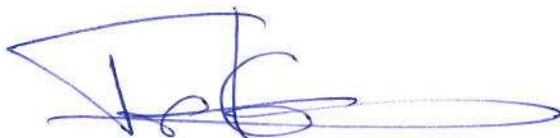
Theodora Nordling Söderström



Ove Johansson



Jonas Lindström



Tomas Karlson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2021



Rickard Grundin
Auktoriserad revisor



Gudrun Andersson
Revisor

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 2020.

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 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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, förfalskning, 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.



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Åmbaret för år 2020 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 uttalanden

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 2021

Ernst & Young AB



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor



Gudrun Andersson
Förtroendevald revisor