

Årsredovisning

för

Brf Ämbaret

789600-0234

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

n

Styrelsen för Brf Ämbaret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2024-2030.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-08-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningen har sitt säte i ÖRNSKÖLDSEVIK.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Theodora Nordling Söderström	Ordförande	2026
Bror Wallström	Ledamot	2027
Monica Sahlén	Ledamot	2027
Agnetha Nordin	Ledamot	2027
Daniel Forsberg	Ledamot	2026
Börje Nyström	Suppleant	2027

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

h

h

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Rikard Grundin	Ernst & Young	2026

Valberedning

Namn	Roll	Vald till
Ove Johansson	Sammanställande	2026
Peter Kassman		2026
Berta Lundmark		2026

Fastighetsfakta

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Uppvärmning sker via fjärrvärme samt värmeåtervinning av frånluft.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 316 kvm varav 12 672 kvm utgör boyta och 2 644 utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 180 lägenheter och 9 lokaler.

Lägenhetsfördelning

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

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum 2 st

Samlingslokal

Gym

Tvättstugor 4 st

Föreningen är anslutet till Boappa för att samordna informationen till medlemmarna samt att förenkla kommunikationen mellan föreningens medlemmar och boende.

För att stärka gemenskapen och öka tryggheten och förebygga t.ex. inbrott, förstörelse mm så är föreningen anslutna till Grannsamverkan och Huskurage

M

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Höga Kusten Skog och fastighet AB
Ekoni Redovisning AB

Årets investeringar och underhåll

Byte av ventiler för värme i kulvert på 6an.

Besiktning av skyddsrummen, med årgårdsprogram.

Flyttat belysningsstolpar på alla innergårdar.

Information om anslutning till Grannsamverkan och Huskurage.

Installation av ljusslingor med led i kulvertarna.

Planerade investeringar och underhåll

Fortsatt byte av ventiler i kulvert på 4an och 2an.

Byte av lysrör till ledbelysning i tvättstugorna.

Upprustning av inredning i skyddsrummen samt visning.

Tak vid ingångar F mot innergårdarna, 4 st.

Isolering av köksutsprång mot innergårdar, 52 st.

Målning av fasad och byte a utebelysning vid ICA.

Från 2027 och framåt

Byte av entrédörrar mot innergårdar F.

Modernisering av nyckelsystem.

Byte av takbeläggning ovan butiken.

Byte takbeläggning övriga hus.

h

h

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 180 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 15 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 233
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid årets slut: 233

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 portlås-systemet

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2026-01-01 med 5%.
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Föreningen har en stabil ekonomi med låg belåningsgrad. Medel finns avsatta för oförutsedda utgifter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 476	10 827	10 185	9 682
Resultat efter finansiella poster	1 122	662	645	1 012
Balansomslutning	64 221	64 703	68 153	62 929
Soliditet (%)	47	45	42	44
Kassalikviditet (%)	139	95	158	240
Taxeringsvärde, tkr	132 218	122 412	122 412	122 412
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	709	663	636	605
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 988	2 068	2 147	2 070
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 189	2 276	2 364	2 278
Sparande per kvm (kr/kvm)	228	145	133	150
Räntekänslighet (%)	3	3	4	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	262	265	236	209
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	79	86	86

Jämförelsetalen har delvis räknats om för tidigare år, då nya nyckeltal och räknesätt har tillkommit för 2023.

Yta bostadsrätt 13 859 kvm
Yta hyresrätt 1 396 kvm

h

h

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	859 871	1 136 779	6 069 875	20 354 315	661 732	29 082 572
Fond, yttre underhåll			125 000	-125 000		0
Disposition av föregående års resultat:				661 732	-661 732	0
Årets resultat					1 122 263	1 122 263
Belopp vid årets utgång	859 871	1 136 779	6 194 875	20 891 047	1 122 263	30 204 835

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 891 047
årets vinst	1 122 263
	22 013 310

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	400 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-450 000
i ny räkning överföres	22 063 310
	22 013 310

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

m

l

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	11 475 706	10 827 499
Övriga rörelseintäkter	3	619 957	737 469
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 095 662	11 564 968
Rörelsens kostnader			
Reparationer- och underhåll	4	-1 185 744	-1 822 727
Driftkostnader	5	-6 358 509	-6 309 508
Övriga externa kostnader	5	-435 238	-634 503
Personalkostnader	6	-296 157	-317 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 357 839	-1 545 426
Summa rörelsekostnader		-10 633 487	-10 629 494
Rörelseresultat		1 462 175	935 474
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	39 476	188 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-379 389	-462 658
Summa finansiella poster		-339 913	-273 742
Resultat efter finansiella poster		1 122 263	661 732
Resultat före skatt		1 122 263	661 732
Årets resultat		1 122 263	661 732

h

x

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	55 983 162	58 221 679
Markanläggning och markinventarier	10, 11	624 196	584 360
Inventarier, verktyg och installationer	12	246 941	298 734
Summa materiella anläggningstillgångar		56 854 299	59 104 773
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	575 000	575 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		575 000	575 000
Summa anläggningstillgångar		57 429 299	59 679 773
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 582	0
Övriga fordringar		61	123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	193 413	189 982
Summa kortfristiga fordringar		202 056	190 105
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 589 585	4 833 022
Summa kassa och bank		6 589 585	4 833 022
Summa omsättningstillgångar		6 791 641	5 023 127
SUMMA TILLGÅNGAR		64 220 940	64 702 900

h

h

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 996 650	1 996 650
Fond för yttre underhåll		6 194 875	6 069 875
Summa bundet eget kapital		8 191 525	8 066 525
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 891 047	20 354 315
Årets resultat		1 122 263	661 732
Summa fritt eget kapital		22 013 310	21 016 047
Summa eget kapital		30 204 835	29 082 572
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	29 118 958	30 332 586
Summa långfristiga skulder		29 118 958	30 332 586
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 213 628	1 213 628
Medlemmarnas reparationsfond		268 275	278 871
Leverantörsskulder		470 598	452 388
Övriga skulder		159 294	157 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 785 352	3 185 064
Summa kortfristiga skulder		4 897 147	5 287 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 220 940	64 702 900

h

x

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 122 263	661 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 357 839	1 545 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 480 102	2 207 158
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-8 582	50 370
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 369	194 153
Förändring av leverantörsskulder		18 210	-2 846 208
Förändring av kortfristiga skulder		-408 805	-51 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 077 556	-446 028
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-107 365	-6 024 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-107 365	-6 024 068
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-1 213 628	-1 213 628
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 213 628	-1 213 628
Årets kassaflöde		1 756 563	-7 683 724
Likvida medel vid årets början		4 833 022	12 516 745
Likvida medel vid årets slut		6 589 585	4 833 022

h

4

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, grund och innerväggar	100 år
Värme	50 år
Sanitet	40-50 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
Hiss	30 år
Cykelbod	10 år
Gym	15 år
Markanläggningar	5-15 år
Maskiner & inventarier	5-15 år
Carportar	40 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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

h

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten

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

Företagets 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med

m

x

bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 010 384	33 010 384
	33 010 384	33 010 384

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	8 853 731	8 297 632
Årsavgifter lokaler	973 361	893 347
Hyror lokaler	15 018	10 887
Hyror garage	481 464	460 794
Hyror P-platser	363 630	363 322
Hyror Carport	109 954	145 362
Elavgifter	678 548	656 155
	11 475 706	10 827 499

h

Q

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	33 035	24 376
Fakturerade kostnader	32 412	33 686
Uthyrningslokal	24 460	41 242
Parkeringsavgifter	26 335	22 988
Övriga ersättningar och intäkter	0	75 683
Fakturerade kostnader garageportar	503 715	539 494
	619 957	737 469

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2025	2024
Reparation och underhåll fastighet	1 180 672	1 775 220
Utemiljö	5 072	47 507
	1 185 744	1 822 727

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	205 856	194 930
Inre skötsel/städ	335 096	316 805
Larm och bevakning	58 107	48 275
Snö- och halkbekämpning	168 135	231 054
Serviceavtal	9 335	14 586
Hiss	238 905	158 559
Övriga fastighetskostnader	17 128	10 332
OVK(obligatorisk ventilationskontroll)	17 740	0
	1 050 302	974 541
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	1 309 645	1 300 204
Uppvärmning	1 549 189	1 645 922
Vatten och avlopp	1 143 318	1 094 535
Sophantering och återvinning	327 510	314 832
	4 329 662	4 355 493
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	165 931	187 187
Kabel-tv och internet	414 114	406 766
	580 045	593 953
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	398 500	385 520
	398 500	385 520

h

X

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättningar till revisor	35 219	50 001
Ekonomisk förvaltning	286 915	288 836
Övriga externa kostnader	113 104	295 666
	435 238	634 503

Not 6 Styrelsearvoden

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	197 583	196 768
Övriga arvoden	61 483	74 305
Övriga kostnadsersättningar	450	0
	259 516	271 073
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	36 641	46 257
	36 641	46 257
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	296 157	317 330

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter bank	39 352	188 793
Övriga ränteintäkter	124	123
	39 476	188 916

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för fastighetslån	378 723	458 409
Dröjsmålsräntor	666	4 249
	379 389	462 658

h

h

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 825 850	71 447 916
Inköp	0	9 424 234
Försäljningar/utrangeringar	0	-46 300
Mark	424 960	424 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 250 810	81 250 810
Ingående avskrivningar	-23 029 131	-21 644 621
Försäljningar/utrangeringar	0	40 000
Årets avskrivningar	-2 238 517	-1 424 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 267 648	-23 029 131
Utgående redovisat värde	55 983 162	58 221 679
Taxeringsvärden bostäder	123 400 000	113 200 000
Taxeringsvärden lokaler	8 818 000	9 212 000
	132 218 000	122 412 000

Not 10 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	328 556	328 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 556	328 556
Ingående avskrivningar	-140 155	-121 790
Årets avskrivningar	-18 365	-18 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 520	-140 155
Utgående redovisat värde	170 036	188 401

Not 11 Markinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	646 004	646 004
Inköp	107 365	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	753 369	646 004
Ingående avskrivningar	-250 045	-206 956
Årets avskrivningar	-49 164	-43 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-299 209	-250 045
Utgående redovisat värde	454 160	395 959

m

4

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	756 936	713 709
Inköp	0	43 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	756 936	756 936
Ingående avskrivningar	-458 202	-398 740
Årets avskrivningar	-51 793	-59 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-509 995	-458 202
Utgående redovisat värde	246 941	298 734

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575 000	575 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575 000	575 000
Utgående redovisat värde	575 000	575 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kabel-tv avgifter	96 995	95 652
Förutbetalda försäkringspremier	54 553	54 553
Förutbetalda serviceavtal	13 731	12 957
Coor	28 134	26 820
	193 413	189 982

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 697402	0,81	2026-04-30	14 168 100	14 567 200
Stadshypotek 718147	0,73	2026-09-01	9 383 221	9 644 473
Stadshypotek 740914	1,23	2027-01-30	1 931 265	1 984 541
Stadshypotek 972638	2,512	2026-06-10	3 650 000	3 750 000
Stadshypotek 838014	4,27	2028-12-01	1 200 000	1 600 000
			30 332 586	31 546 214
Kortfristig del av långfristig skuld			1 213 628	1 213 628

Skulder som förfaller senare än ett men inom fem år 4 054 512 kr.

Skulder som förfaller senare än fem år 25 064 446 kr.

m

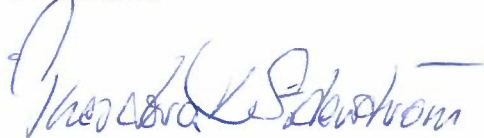
f

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	32 179	34 152
Förutbetalda årsavgifter	1 022 706	920 265
Förutbetalda hyresintäkter garageportar	1 099 150	1 475 998
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	631 317	754 649
	2 785 352	3 185 064

Årsredovisningen beslutades den 23 februari 2026

Örnsköldsvik

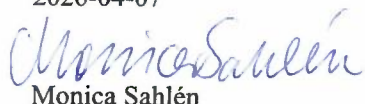


Theodora Nordling Söderström
Ordförande
2026-04-07



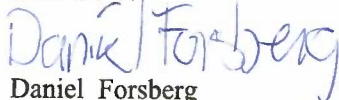
Bror Wallström

2026-04-07



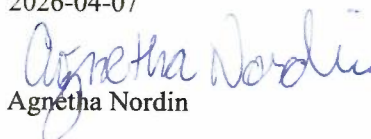
Monica Sahlén

2026-04-07



Daniel Forsberg

2026-04-07



Agnetha Nordin

2026-04-07

Min revisionsberättelse har lämnats *den 13 april 2026*



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ÄMBARET, org.nr 789600-0234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ÄMBARET för år 2025.

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 2025 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 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 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.



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 BRF ÄMBARET för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 betryggande sätt.

Revisorans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 13 april 2026

Ernst & Young AB



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor