

# Årsredovisning

för

## Brf Ämbaret

789600-0234

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

*h*

Styrelsen för Brf Ämbaret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

\* Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2024-2029.

### 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 ÖRNSKÖLDSVIK.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Theodora Nordling Söderström

Ordförande

Bror Wallström

Jonas Lindström

Mónica Sahlén

Agnetha Nordin

#### *Styrelsesuppleanter*

Per Vernersson

Lennart Arnlund

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2024

2025

Avgått

2025

2025

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2024

2024

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*

2024

2024

u

<b>Valberedning</b>		<b>Valda t.o.m. årsstämman</b>
Berta Lundmark		2024
Raymond Grahn		2024
Peter Kassman	Sammanställande	2024
Tomas Karlsson		2024

### **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 Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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 stycken

Samlingslokal

Gym

Tvättstugor 4 st

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal

#### **Avtal**

Teknisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning

#### **Leverantör**

Höga Kusten Skog och fastighet AB

Ekoni Redovisning AB

U

### **Årets investeringar och underhåll**

Fortsatt luftmätning avseende frånluftventiler.

Skärmtak över samtliga entréer vid hisstorn.

Förbättring av fasader vid f.d. lekis och gavleln vid Vintergatan 2.

Samlingslokal och gym är färdigställt under året.

Byte av dagvattenledning vid Vintergatan 2 på grund av rötter från pilträden.

Utbyte av elledningar samt installation av ledbelysning i garagen.

Utbyte av elledningar på parkering och innergård gällandet Vintergatan 2 och 6.

Byte av garageportar, slutförs under våren 2024.

Värmeåtervinning av frånluft har utförts på Vintergatan 4.

Målning av soprum, tvättstugor samt WC.

Reparation av skyddsrum på Vintergatan 2 B pga vattenskada.

Underhåll av luftaggregat på Östra Livs.

Löpande byte av maskiner i tvättstugorna.

### **Planerade investeringar och underhåll**

Färdigställande av garagen efter portbyte så som gjutning, målning mm

Installation av huvudfjärrkontroll till garagen.

Fortsatt arbete med värmeåtervinning av frånluft på Vintergatan 6 och 8.

Planerad byggnation av carportar.

Målning av fasader på Vintergatan 2A och 2B.

Anslutning till Boappa informationssystem.

Tömning av oljecistern på Vintergatan 2A.

Underhåll av ventiler och rörledningar i kulvert.

Filmning av dagvattenledningar (innergårdarna) på Vintergatan 4, 6 och 8.

Målning av dörrar till förråd och soprum.

h

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 180 st

Medlemslokaler: 4 st

Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 227

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid årets slut: 230

### **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

### **Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

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

u.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	10 185	9 682	9 320	9 395
Resultat efter finansiella poster	645	1 012	1 377	2 042
Balansomslutning	68 153	62 929	57 013	57 629
Soliditet (%)	42	44	47	44
Kassalikviditet (%)	158	240	158	159
Taxeringsvärde, tkr	122 412	122 412	109 438	109 438
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	636	605	584	589
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 147	2 070	1 817	1 857
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 364	2 278	2 000	2 044
Sparande per kvm (kr/kvm)	133	150	172	180
Räntekänslighet (%)	4	4	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	236	209	223	210
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	86	86	86

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

### 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	6 527 875	18 239 893	1 011 704	27 776 122
Disposition av föregående års resultat:			-450 000	1 461 704	-1 011 704	0
Årets resultat					644 718	644 718
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>859 871</b>	<b>1 136 779</b>	<b>6 077 875</b>	<b>19 701 597</b>	<b>644 718</b>	<b>28 420 840</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 701 598
årets vinst	644 718
	<b>20 346 316</b>

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	300 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-308 000
i ny räkning överföres	20 354 316
	<b>20 346 316</b>

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

*h*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	10 184 611	9 681 786
Övriga rörelseintäkter	3	92 293	92 199
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 276 904</b>	<b>9 773 986</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer- och underhåll	4	-1 215 908	-1 273 674
Driftkostnader	5	-6 028 344	-5 174 206
Övriga externa kostnader	5	-515 357	-539 712
Personalkostnader	6	-278 943	-259 089
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 387 140	-1 277 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 425 692</b>	<b>-8 523 881</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>851 213</b>	<b>1 250 104</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	180 494	33 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-386 989	-271 757
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-206 495</b>	<b>-238 400</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>644 718</b>	<b>1 011 704</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>644 718</b>	<b>1 011 704</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>644 718</b>	<b>1 011 704</b>

R

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	50 228 255	50 758 290
Markanläggning och markinventarier	11, 12	645 814	707 268
Inventarier, verktyg och installationer	13	314 969	315 184
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	3 437 094	16 133
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 626 132</b>	<b>51 796 875</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	575 000	575 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>575 000</b>	<b>575 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 201 132</b>	<b>52 371 875</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 370	16 061
Övriga fordringar		97 724	12 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	286 534	327 447
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>434 628</b>	<b>355 628</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 516 745	10 201 424
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 516 745</b>	<b>10 201 424</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 951 373</b>	<b>10 557 052</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 152 505</b>	<b>62 928 927</b>

h



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 996 650	1 996 650
Fond för yttre underhåll		6 077 875	6 527 875
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 074 525</b>	<b>8 524 525</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 701 598	18 239 894
Årets resultat		644 718	1 011 704
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>20 346 315</b>	<b>19 251 598</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 420 840</b>	<b>27 776 123</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	31 546 214	30 759 842
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 546 214</b>	<b>30 759 842</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 213 628	813 628
Medlemmarnas reparationsfond		300 177	351 556
Leverantörsskulder		3 298 596	1 730 361
Skatteskulder		26 679	14 079
Övriga skulder		102 769	103 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 243 602	1 380 126
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 185 451</b>	<b>4 392 962</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 152 505</b>	<b>62 928 927</b>

h

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		644 718	1 011 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 387 140	1 277 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 031 858</b>	<b>2 288 904</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-34 309	-16 061
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 691	-84 859
Förändring av leverantörsskulder		1 568 235	1 071 120
Förändring av kortfristiga skulder		1 824 254	-16 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 345 347</b>	<b>3 242 992</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 216 397	-3 506 727
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-575 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 216 397</b>	<b>-4 081 727</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		1 186 372	3 849 691
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 186 372</b>	<b>3 849 691</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 315 322</b>	<b>3 010 956</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>10 201 424</b>	<b>7 190 468</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>12 516 745</b>	<b>10 201 424</b>

u

## 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	50 år
Cyklebod	10 år
Gym	15 år
Markanläggningar	5-15 år
Maskiner & 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 (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 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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 010 384	32 002 384
	<b>33 010 384</b>	<b>32 002 384</b>

## Not 3 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	7 945 102	7 534 280
Årsavgifter lokaler	874 580	855 817
Hyror lokaler	10 880	10 795
Hyror garage	463 454	463 300
Hyror P-platser	308 790	278 109
Elavgifter	581 805	539 485
	<b>10 184 611</b>	<b>9 681 786</b>

k

**Övriga rörelseintäkter**

Övriga ersättningar	15 624	22 190
Fakturerade kostnader	4 762	8 387
Uthyrningslokal	36 008	60 700
Parkeringsavgifter	21 779	922
Försäkringsersättningar	11 000	0
Övriga ersättningar och intäkter	3 120	0
	<b>92 293</b>	<b>92 199</b>

**Not 4 Reparationer- och underhåll**

	2023	2022
Reparation och underhåll fastighet	1 198 371	1 241 176
Utemiljö	17 537	32 498
	<b>1 215 908</b>	<b>1 273 674</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	2023	2022
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetskötsel	181 435	173 233
Inre skötsel/städ	299 222	285 566
Larm och bevakning	76 916	35 790
Snö- och halkbekämpning	539 187	199 818
Serviceavtal	9 944	19 399
Hiss	108 940	89 831
Övriga fastighetskostnader	2 607	0
	<b>1 218 251</b>	<b>803 637</b>

**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	1 038 445	815 338
Uppvärmning	1 768 618	1 713 875
Vatten och avlopp	790 667	666 103
Sophantering och återvinning	306 747	271 322
	<b>3 904 477</b>	<b>3 466 638</b>

**Övriga driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	128 557	158 694
Kabel-TV och Internet	398 919	379 697
	<b>527 476</b>	<b>538 391</b>

h

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

Fastighetsskatt	378 140	365 540
	<b>378 140</b>	<b>365 540</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Ersättningar till revisor	29 056	24 513
Förvaltningsarvode Ekoni	278 071	251 705
Övriga externa kostnader	208 229	263 494
	<b>515 356</b>	<b>539 712</b>

**Not 6 Styrelsearvoden**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse	179 424	131 614
Övriga arvoden	59 185	87 365
Övriga kostnadsersättningar	650	0
	<b>239 259</b>	<b>218 979</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	39 684	40 110
	<b>39 684</b>	<b>40 110</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>278 943</b>	<b>259 089</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avskrivningar byggnader	1 247 684	1 149 855
Avskrivningar markanläggningar	18 365	18 365
Avskrivningar markinventarier	43 089	36 975
Avskrivningar inventarier och verktyg	50 412	44 415
Avskrivningar installationer	27 590	27 590
	<b>1 387 140</b>	<b>1 277 200</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter bank	180 208	33 337
Övriga ränteintäkter	286	19
	<b>180 494</b>	<b>33 356</b>

U

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetslån	386 659	271 467
Dröjsmålsräntor	330	290
	<b>386 989</b>	<b>271 757</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 730 267	67 165 380
Inköp	717 649	3 564 887
Mark	424 960	424 960
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 872 876</b>	<b>71 155 227</b>
Ingående avskrivningar	-20 396 937	-19 247 082
Årets avskrivningar	-1 247 684	-1 149 855
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 644 621</b>	<b>-20 396 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 228 255</b>	<b>50 758 290</b>
Taxeringsvärden bostäder	113 200 000	113 200 000
Taxeringsvärden lokaler	9 212 000	9 212 000
	<b>122 412 000</b>	<b>122 412 000</b>

### Not 11 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	328 556	328 556
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>328 556</b>	<b>328 556</b>
Ingående avskrivningar	-103 425	-85 060
Årets avskrivningar	-18 365	-18 365
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-121 790</b>	<b>-103 425</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>206 766</b>	<b>225 131</b>



**Not 12 Markinventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	646 004	475 606
Inköp	0	170 398
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>646 004</b>	<b>646 004</b>
Ingående avskrivningar	-163 867	-126 892
Årets avskrivningar	-43 089	-36 975
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-206 956</b>	<b>-163 867</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>439 048</b>	<b>482 137</b>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	635 922	635 922
Inköp	77 787	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>713 709</b>	<b>635 922</b>
Ingående avskrivningar	-320 738	-248 733
Årets avskrivningar	-78 002	-72 005
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-398 740</b>	<b>-320 738</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>314 969</b>	<b>315 184</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 133	244 691
Inköp	3 420 961	0
Omklassificeringar	0	-228 558
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 437 094</b>	<b>16 133</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 437 094</b>	<b>16 133</b>

h

**Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575 000	0
Inköp	0	575 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>575 000</b>	<b>575 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>575 000</b>	<b>575 000</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kabel-tv avgifter	92 363	90 892
Förutbetalda försäkringspremier	187 187	165 994
Förutbetalda serviceavtal	6 984	6 361
Fordran Proline	0	25 000
Fordran Proline	0	39 200
	<b>286 534</b>	<b>327 447</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 697402	0,81	2026-04-30	14 966 300	15 365 400
Stadshypotek 718147	0,73	2026-09-01	9 905 725	10 166 977
Stadshypotek 740914	1,23	2027-01-30	2 037 817	2 091 093
Stadshypotek 824395	4,558	2024-06-10	3 850 000	3 950 000
Stadshypotek 838014	4,27	2028-12-01	2 000 000	
			<b>32 759 842</b>	<b>31 573 470</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 213 628	813 628

Skulder som förfaller senare än ett men inom fem år 4 854 512 kr.

Skulder som förfaller senare än fem år 26 691 702 kr.

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	45 888	36 159
Förutbetalda årsavgifter	2 516 762	793 841
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	680 952	550 126
	<b>3 243 602</b>	<b>1 380 126</b>

u

### Not 19 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Örnsköldsvik 2024-04-09



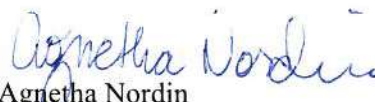
Theodora Nordling Söderström  
Ordförande



Bror Wallström



Monica Sahlén



Agnetha Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-27



Rickard Grundin  
Auktoriserad revisor



Gudrun Andersson  
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 2023.

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 2023 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 revisionsd 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 revisorsd 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.

#### 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 uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd 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. Risken 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 revisionsssed 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 BRF ÄMBARET för år 2023 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande 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 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 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, viktiga 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 29 april 2024

Ernst & Young AB



Rikard Grundin  
Auktoriserad revisor



Gudrun Andersson  
Förtroendevald revisor