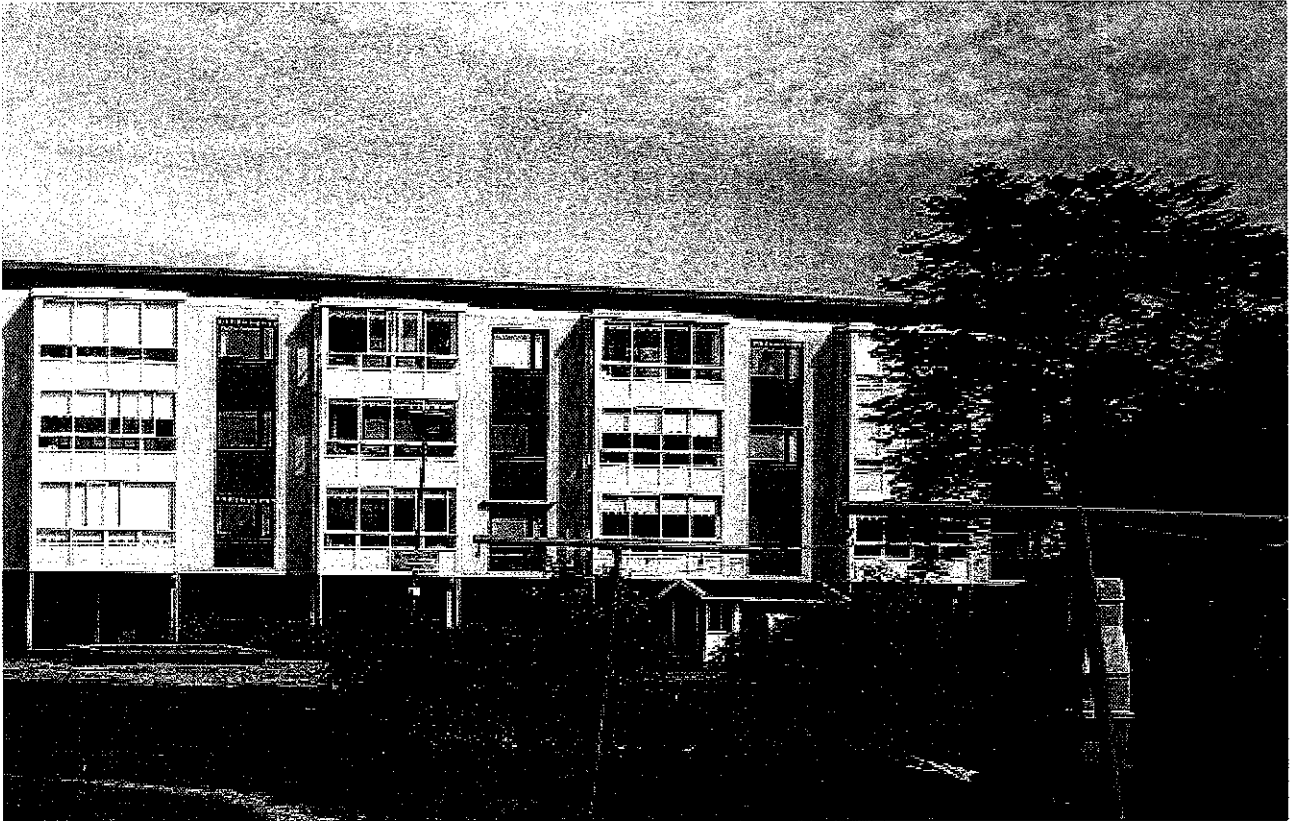




BRF ÄMBARET 2

Org nr 789600-0242

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2023

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning av din lägenhet och i kontakt med din bank.*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ämbaret 2 med säte i Örnsköldsvik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Ulf Bylund	Ordförande	Stämman	2024
Elaine Härdin	Ledamot	Stämman	2024
Martin Bylund	Vice Ordförande	Stämman	2024
Kjell Grundström	Ledamot	Stämman	2024
Ingrid Söderlind	Sekreterare	Stämman	2025
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Lena Edmark	Suppleant	Stämman	2024
Pontus Wikström	Suppleant	Stämman	2024
<u>Ordinarie revisor</u>			
Auktoriserad revisor KPMG		Stämman	2024
<u>Valberedning</u>			
	Anders Gidlöf	Stämman	2024
	Britt-Inger Sjödin	Stämman	2024
<u>Vicevärd</u>			
	Botnia Maskinproffs	Styrelsen	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ämbaret 5 i Örnsköldsviks kommun med därpå uppförda 1 st byggnad med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1965 genom totalentreprenad. Fastighetens adress är Vintergatan 10 A-F i Örnsköldsvik.

Föreningens fastighet fördelar sig enligt nedan:

3 st	1 rum och kokvrå	109,5 kvm bostadsyta
3 st	1 rum och kök	127,5 kvm bostadsyta
18 st	2 rum och kök	1 080 kvm bostadsyta
15 st	3 rum och kök	1 188 kvm bostadsyta
3 st	4 rum och kök	309 kvm bostadsyta
3 st	5 rum och kök	354 kvm bostadsyta
23 st	Garage	484 kvm
22 st	P-platser	

Total tomtarea:	7 393 kvm
Total bostadsarea:	3 168 kvm

Årets taxeringsvärde	29 780 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 780 000 kr

Fastigheten är fr o m 2014-01-01 fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring är varje bostadsrättsinnehavare skyldig att inneha och bekosta. Bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av bostadsrättsföreningen för samtliga lägenheter.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Förvaltningsberättelse

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 272 587 kr och planerat underhåll för 9 600 kr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Kostnaderna för reparationer har i huvudsak bestått av reparationer av lås, motorvärmare och avloppet i tvättstugan, samt diverse underhåll utfört av TM fastighetsservice.

Årets utförda underhåll

Byte portlås och automatik 9 600

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen planerar att under det kommande verksamhetsåret genomföra en större renovering av yttertaket.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit årsstämma 2023-11-03. Styrelsen har hållit sju protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningens resultat 2023 är ett underskott på 402 941 kr, det stora underskottet beror på att reparationskostnaderna 2023 är betydligt högre än 2022. Styrelsen kommer att fortsätta med arbetet att hålla fastigheten i gott skick, samt fortsätta arbetet med att hålla nere boendekostnaderna, genom att sänka föreningens driftskostnader, ränteutgifter och energiförbrukning.

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 443	2 338	2 279	2 264	2 261
Årets resultat	- 403	- 861	408	408	399
Resultat efter fondförändringar	- 453	210	136	136	141
Balansomslutning	14 613	12 464	6 140	5 713	5 568
Soliditet % (god soliditet över 25 %)	17%	23%	61%	62%	30%
Likviditet % (god likviditet 120-150 %)	38%	18%	333%	388%	254%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	709	683	668	655	655
Driftskostnad, kr / kvm	572	854	476	550	468
Ränta, kr / kvm	150	53	8	10	10
Underhållsfond kr / kvm	689	689	1 027	868	862
Lån, kr / kvm	2 263	2 263	522	537	552
Sparande kr / kvm	158	110			
Räntekänslighet	5 %	3 %			

Årsavgifter

Föreningen förändrade avgifterna och hyrorna den 1 juli 2023, då årsavgifterna höjdes med 6 % på bostäder. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2024, har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna och hyrorna med 3 % fr o m 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 709 kr kvm/år.

Förvaltningsberättelse

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Rep-fond	Resultat
Vid årets början	176 000	2 183 179	547 225
Disposition enl årsstämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			-50 400
Avsättning till underhållsfond		60 000	
Uttag ur underhållsfond		-9 600	
Årets resultat			-402 941
Vid årets slut	176 000	2 233 579	93 884

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2023 har 6 st överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Forsgren Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Botnia Maskinproffs	Fastighetsskötsel
Botnia Maskinproffs	Vicevärdskapet
Samhall	Trappstädning
Securitas	Larm jour
Com Hem	Kabel-TV
Miva	Vatten och sophantering
Övik energi	Elleverans
Övik energi	Värmeleverans
Infometrik	Elmätning lägenheter
Stena Recycling	Återvinning

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	547 225
Årets resultat före fondförändring	-402 941
Årets fondavsättning enligt budget	-60 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 600
<u>Summa överskott</u>	<u>93 884</u>

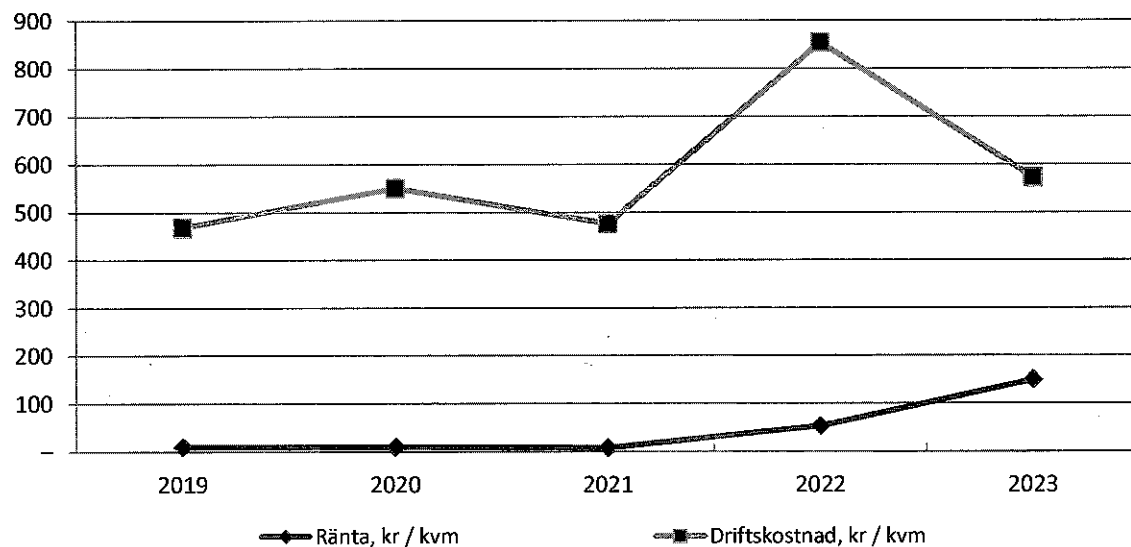
Styrelsen föreslår årsstämman följande disposition av vinstmedlen:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver budgeterad avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	<u>93 884</u>

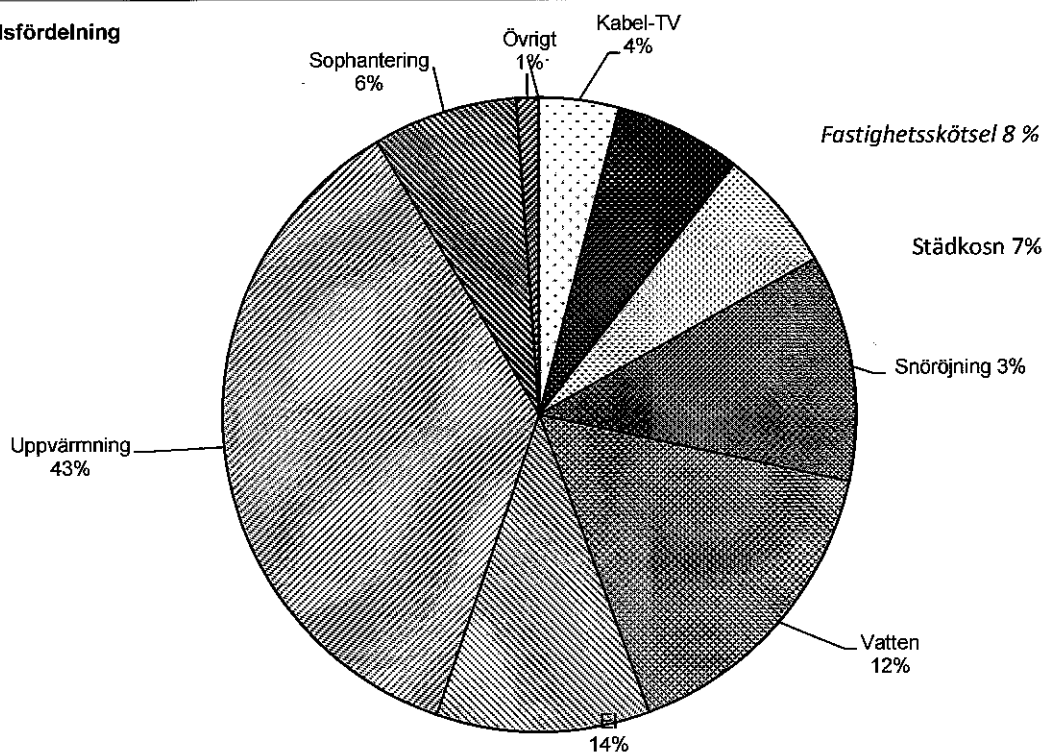
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer och noter.

Kostnadsutveckling och driftskostnadsfördelning

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Driftskostnadsfördelning



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 2022-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 374 404	2 261 353
Övriga rörelseintäkter	2	68 131	76 634
		<u>2 442 535</u>	<u>2 337 987</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-1 812 913	-2 706 435
Fastighetsadministration	4	- 127 387	- 105 008
Personalkostnader	5	- 102 965	- 79 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 330 600</u>	<u>- 142 680</u>
		<u>-2 373 865</u>	<u>-3 034 064</u>
Rörelseresultat		68 670	- 696 077
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 398	2 647
Räntekostnader och liknande poster		<u>- 474 009</u>	<u>- 167 987</u>
		<u>- 471 611</u>	<u>- 165 340</u>
Resultat efter finansiella poster		- 402 941	- 861 417
Årets resultat		<u>- 402 941</u>	<u>- 861 417</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 893 650	11 069 107
Maskiner och inventarier	7	0	0
Pågående byggnation och förskott		0	839 866
		<u>13 893 650</u>	<u>11 908 973</u>
Summa anläggningstillgångar		13 893 650	11 908 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	63 066
Övriga kortfristiga fordringar		58 810	8 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>159 645</u>	<u>133 763</u>
		<u>218 455</u>	<u>205 637</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>501 161</u>	<u>348 907</u>
Summa omsättningstillgångar		719 616	554 543
SUMMA TILLGÅNGAR		14 613 266	12 463 516

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		176 000	176 000
Underhållsfond		2 233 579	2 183 179
		<u>2 409 579</u>	<u>2 359 179</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		496 825	1 173 642
Årets resultat		- 402 941	- 861 417
		<u>93 884</u>	<u>547 225</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>2 503 463</u>	<u>2 906 404</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 221 000	6 484 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga	11	744 500	684 500
Leverantörsskulder		549 967	1 777 212
Övriga kortfristiga skulder		216 721	250 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	377 616	360 744
		<u>1 888 803</u>	<u>3 073 112</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>12 109 803</u>	<u>9 557 112</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 613 266</u>	<u>12 463 516</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20.6 %.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

* 1 589 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

* Fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxerat värde på lokaler.

* Beloppen gäller inkomståret 2023.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	67 år
Balkongrenovering	40 år
Stamrenovering vatten och avlopp	40 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2023-12-31 2022-12-31**Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter**

Årsavgifter, bostäder	2 244 779	2 163 528
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 12 575	- 12 575
Hyrer, garage	108 240	84 480
Hyrer, p-platser	42 240	31 680
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 8 280	- 5 760
	<u>2 374 404</u>	<u>2 261 353</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter lägenheter	68 121	76 614
Öresutjämning	10	21
	<u>68 131</u>	<u>76 634</u>

Not 3 Driftskostnader

Reparationer	272 587	76 897
Underhåll	9 600	1 153 213
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	81 305	78 155
Fastighetsförsäkring	62 142	58 869
Fastighetsskötsel TM Fastighetsservice	88 650	88 650
Kabel-TV Com hem	56 169	50 501
Städkostnader Samhall	86 546	83 624
Bevakningskostnader Securitas	10 609	12 588
Övriga utgifter, köpta tjänster Infometric	17 371	14 150
Snöröjning	158 240	71 736
Förbrukningsmateriel	2 260	3 759
Vatten	219 594	295 719
El	149 557	133 419
Uppvärmning	496 971	481 262
Sophantering	101 311	103 893
	<u>1 812 913</u>	<u>2 706 435</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningskostnad Forsgren Förvaltning	82 152	79 360
Revisionsarvode, externt KPMG	23 375	19 656
Telefon, porto och datakommunikation	2 687	1 320
Bankkostnader	2 646	2 612
Övriga externa kostnader	16 528	2 060
	<u>127 387</u>	<u>105 008</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2023-12-31 2022-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	83 251	65 071
Valberedningsarvode	0	0
Summa	83 251	65 071
Sociala kostnader	19 714	14 870
	102 965	79 941

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	3 758 981	3 758 981
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar, stambyte och balkonger	3 000 000	3 000 000
Installation hissar	11 606 778	0
	18 459 759	6 852 981

Årets anskaffningar

Pågående standardförbättringar hissar	0	9 291 501
---------------------------------------	---	-----------

Summa anskaffningsvärden

18 459 759 16 144 482

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 170 509	-3 095 329
Standardförbättringar	-1 065 000	- 997 500
Hissar	0	0

Årets avskrivningar

Byggnader	- 75 180	- 75 180
Standardförbättringar	- 67 500	- 67 500
Hissar	- 187 920	0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 566 109 -4 235 509

Restvärde enligt plan vid årets slut

13 893 650 11 908 973

Varav

Byggnader	513 292	588 472
Standardförbättringar	1 867 500	1 935 000
Installation hissar	11 418 858	9 291 501
Mark	94 000	94 000

Specifikation av anskaffningsvärden

	Anskaffningsvärde	Avskrivning
Byggnader	3 758 981	1,50%
Balkongrenovering	1 500 000	2,50%
Stamrenovering	1 500 000	2,50%
Installation hissar	9 396 000	2,00%
Mark	94 000	-
Totalt anskaffningsvärde	16 248 981	

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.	2023-12-31	2022-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	28 800 000	28 800 000
lokaler	980 000	980 000
Totalt taxeringsvärde	29 780 000	29 780 000
varav byggnader	22 515 000	22 515 000
 Not 7 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 563	3 563
Summa anskaffningsvärden	3 563	3 563
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 3 563	- 3 563
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 3 563	- 3 563
 Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
 Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald avgift Securitas	2 599	2 599
Förutbetald kostnad Samhall	7 300	6 992
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 625	13 909
Förutbetald fastighetsförsäkring	64 370	62 142
Upplupna debiterade elavgifter lägenheter	25 070	25 727
Övriga förutbetalda kostnader	45 681	22 394
	159 645	133 763
 Not 9 Kassa och bank		
Avräkningskonto Handelsbanken	500 804	348 550
Placeringskonto Handelsbanken	357	357
	501 161	348 907

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2023-12-31**2022-12-31****Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta %	Amort 2023	Skuld	Skuld
Stadshypotek	1,79 %	20 000	511 500	531 500
Stadshypotek	4,41 %	13 000	526 500	539 500
Stadshypotek	1,31 %	13 000	526 500	539 500
Stadshypotek	3,28 %	56 000	2 716 000	2 772 000
Stadshypotek	4,48 %	56 000	2 730 000	2 786 000
Stadshypotek	3,83 %	45 000	2 955 000	0
Stadshypotek	5,15 %	0	1 000 000	0
Avgår lån som vilkorsändras under 2024			- 526 500	- 539 500
Avgår nästa års amortering			- 218 000	- 145 000
Skuld vid årets slut		203 000	10 221 000	6 484 000

Not 11 Fastighetslån, kortfristiga

Lån som vilkorsändras under 2024	526 500	539 500
Nästa års amorteringar	218 000	145 000
	744 500	684 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 417	1 663
Förutbetalda hyror och avgifter	106 165	176 999
Upplupna elkostnader	14 432	12 060
Upplupna vattenavgifter	19 733	18 442
Upplupna värmekostnader	65 412	64 087
Upplupen kostnad sophantering	6 906	8 787
Upplupen kostnad revision KPMG	12 000	31 656
Upplupen kostnad skötsel TM Fastighetsservice	44 325	59 100
Upplupen kostnad underhåll TM Fastighetsservice	47 456	0
Upplupen kostnad snöröjning TM Fastighetsservice	29 288	0
Upplupen kostnad snöröjning Lasse Grävare	15 994	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 488	- 12 050
	377 616	360 744

Ställda säkerheter

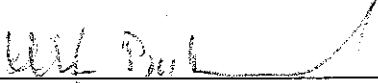
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	11 505 000	9 505 000
---	------------	-----------

Eventual förpliktelser	0	0
-------------------------------	----------	----------

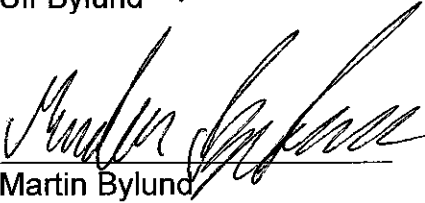
Styrelsens undertecknande

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

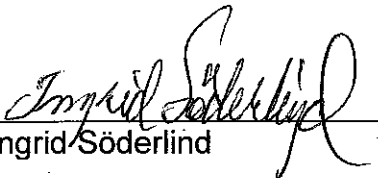
Örnsköldsvik 2024-11-21


Ulf Bylund


Elaine Härdin


Martin Bylund


Kjell Grundström


Ingrid Söderlind

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Auktoriserad revisor KPMG

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 68 670

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 330 600

399 270

Erhållen ränta

2 398

Erlagd ränta

-474 009

**Kassaflöde från den löpande verksamheten för förändringar
av rörelsekapital**

-72 341

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning av kortfristiga skulder

-1 184 309

Ökning av rörelsefordringar

-12 818

Ökning av rörelseskulder

3 737 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 467 532

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-2 112 278

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 112 278

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

Amortering av lån

-203 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-203 000

Årets kassaflöde

152 254

Likvida medel vid årets början

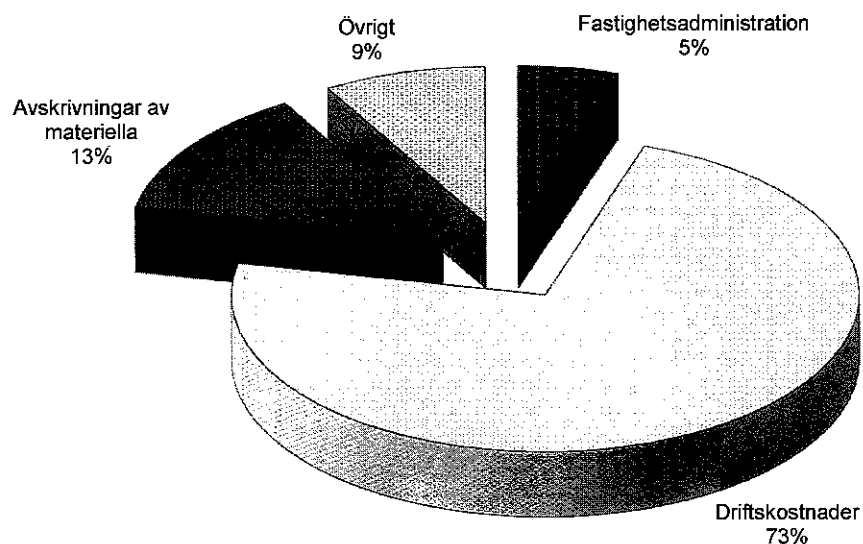
348 907

Likvida medel vid årets slut

501 161

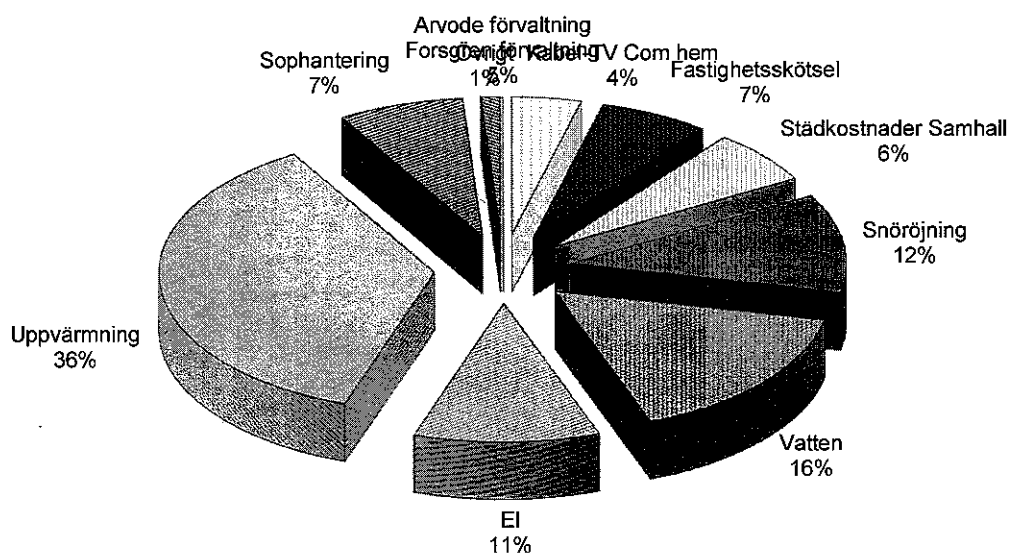
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2023	2022
Fastighetsadministration	127 387	105 008
Driftskostnader	1 812 913	2 706 435
Personalkostnader	102 965	79 941
Avskrivningar av materiella	330 600	142 680
Finansiella poster	474 009	167 987
Summa kostnader	3 178 474	3 344 731



Driftskostnadsfördelning**2023****2022**

Reparationer	272 587	76 897
Underhåll	9 600	1 153 213
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	81 305	78 155
Fastighetsförsäkring	62 142	58 869
Kabel-TV Com hem	56 169	50 501
Fastighetsskötsel	88 650	0
Städkostnader Samhall	86 546	83 624
Bevakningskostnader Securitas	10 609	12 588
Övriga utgifter, köpta tjänster Infometric	17 371	14 150
Snöröjning	158 240	71 736
Förbrukningsmateriel	2 260	3 759
Vatten	219 594	295 719
El	149 557	133 419
Uppvärmning	496 971	481 262
Sophantering	101 311	103 893
Summa driftskostnader	1 812 913	2 706 435



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2023

2022

BOA (kvm):

	3168	3168
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	86	24
Underhåll	3	364
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26	25
Fastighetsförsäkring	20	19
Kabel-TV Com hem	18	16
Fastighetsskötsel	28	0
Städkostnader Samhall	27	26
Bevakningskostnader Securitas	3	4
Övriga utgifter, köpta tjänster Infometric	5	4
Snöröjning	50	23
Vatten	69	93
El	47	42
Uppvärmning	157	152
Sophantering	32	33
Summa driftskostnader	572	826