

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7-11
Påskrift av styrelse och revisorer	12
Revisionsberättelse	13
<u>Diagram</u>	
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Im

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ämbaret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Ulf Näsström	Ordförande	Stämman
Anders Nylén	Vice ordförande	Stämman
Egon Dyrén	Sekreterare	Stämman
Kurt Sellgren	Ledamot	Stämman
Åke Edlund	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Berit Hägglöf		Stämman
Bo Westin		Stämman
Majja-Liisa Savolainen		Stämman

Ordinarie revisorer

KPMG		Stämman
------	--	---------

Valberedning

Lennart Nilsson (sammankallande)
Karin Ölund

Vicevärd

Janne Zetterlund Vice värd

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Ulf Näsström och Egon Dyrén i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ämbaret 2, 3, 4 och 6 i Örnsköldsviks kommun med därpå uppförda 4 st byggnader med 180 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1962-1963. Fastighetens adress är Vintergatan 2-8 i Örnsköldsvik.

Total bostadsarea:	12 672 kvm
Total lokalarea:	1 324 kvm
Årets taxeringsvärde	75 545 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 287 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Sundsvall har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 216 972kr och planerat underhåll för 943 120kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

För det kommande året planeras att fortsätta samt avsluta det stambytesprojekt som startade under 2010. Inga ytterligare större åtgärder finns på planeringen under 2011. Projektet med garageportar avslutades som planerat 2010, så även arbetet med att byte ut värmeväxlarna.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

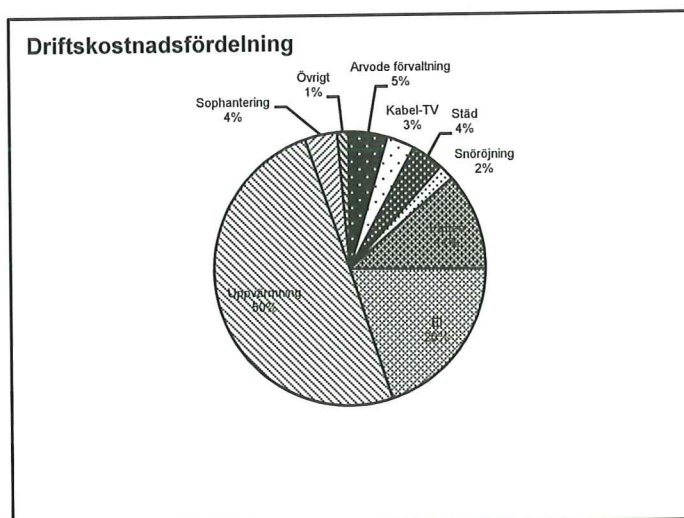
Föreningen har under året hållit en ordinarie årsstämma. Styrelsen har hållit 8 sammanträden samt 13 möten i mindre styrelsesammansättning.

Ekonomi

Årets resultat uppvisar ett något bättre resultat än föregående år efter avsättning till samt uttag från underhållsfonden. Driftkostnaderna för föreningen har under 2010 ökat. Det är framför allt de fasta driftkostnaderna såsom vatten, el och uppvärmning som ökat. Dessa ökningar har motverkats något av en sänkning av sophanteringens samt övriga kostnader.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	8 261	8 187	7 549	7 543	7 243
Årets resultat	535	382	1 685	1 150	849
Resultat efter fondförändringar	178	102	512	1 036	539
Balansomslutning	26 979	19 139	23 729	21 707	21 160
Avgifts- och hyresbortfall %	0,00%	0,04%	0,07%	0,12%	0,01%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	498	498	488	488	474
Underhållsfond	8 060	6 265	5 984	4 811	4 697
Lån, kr / kvm	959	435	824	839	853



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 20090101, då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om en höjning från 20110101 på 4%

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 500 000
Årets resultat före fondförändring	534 817
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>943 120</u>
Summa över/underskott	1 677 937

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>177 937</u>
Att balansera i ny räkning	1 500 000

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 327 511	7 330 187
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 324	- 3 090
Övriga avgifter	3	409 151	390 771
Övriga förvaltningsintäkter	4	524 739	468 959
		<u>8 261 078</u>	<u>8 186 827</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 216 972	- 410 055
Planerat underhåll	6	- 943 120	- 1 019 286
Fastighetsavgift/skatt		- 284 750	- 252 202
Driftskostnader	7	-5 193 584	-5 063 761
Övriga kostnader	8	- 33 765	- 52 335
Personalkostnader	9	- 160 407	- 167 740
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 551 000	- 551 000
		<u>-7 383 599</u>	<u>-7 516 379</u>
Rörelseresultat		877 479	670 447
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	86 220	170 646
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		6 584	15 065
Räntekostnader		- 412 987	- 429 806
		<u>- 320 183</u>	<u>- 244 095</u>
Resultat efter finansiella poster		557 297	426 353
Inkomstskatt		- 22 480	- 43 957
Årets resultat		<u>534 817</u>	<u>382 396</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 300 000	-1 300 000
lansspråktagande av underhållsfond		943 120	1 019 286
Förändring av underhållsfond		<u>- 356 880</u>	<u>- 280 714</u>
Resultat efter fondförändring		177 937	101 682

Bm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	14 357 401	14 908 401
Maskiner och inventarier	13	1	1
Pågående byggnation och förskott	14	3 268 654	0
		<u>17 626 056</u>	<u>14 908 402</u>
Summa anläggningstillgångar		17 626 056	14 908 402
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		285 934	281 250
Övriga fordringar		34 718	3 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 235	141 721
		<u>476 887</u>	<u>426 468</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering		0	126 000
Kassa och bank			
Bankmedel		7 941 849	2 282 292
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		934 658	1 395 482
		<u>8 876 508</u>	<u>3 677 775</u>
Summa omsättningstillgångar		9 353 395	4 230 243
SUMMA TILLGÅNGAR		26 979 451	19 138 645

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		859 871	859 871
Upplåtelseavgifter		1 136 779	1 136 779
Underhållsfond		8 060 489	6 265 114
Reservfond		121 876	121 876
		<u>10 179 015</u>	<u>8 383 640</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 500 000	2 836 813
Årets resultat		534 817	382 396
Avsättning till underhållsfond		-1 300 000	-1 300 000
lanspråktagande av underhållsfond		943 120	1 019 286
		<u>1 677 937</u>	<u>2 938 495</u>
Summa eget kapital		11 856 952	11 322 135
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	11 924 870	5 441 782
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		230 662	76 412
Leverantörsskulder		810 794	1 051 215
Medlemmarnas reparationsfond		543 920	620 656
Övriga skulder, kortfristiga		30 864	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 581 389	626 445
		<u>3 197 629</u>	<u>2 374 728</u>
Summa skulder		15 122 499	7 816 510
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 979 451	19 138 645

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

15 376 900

15 376 900

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens taxerade inkomst beräknas per balansdagen till 85 491kr vilket innebär att det utgår inkomstskatt på 22 480kr

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	50 år
Byggnader	40 år
Standardförbättringar och markanläggningar	5 år
Inventarier	5 år



Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 308 561	6 311 146
Årsavgifter, lokaler	777 937	777 937
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 55 829	- 55 829
Hyror, lokaler	12 025	12 025
Hyror, garage	175 828	175 828
Hyror, p-platser	108 990	109 080
	<hr/>	<hr/>
	7 327 511	7 330 187

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 324	- 3 090
	<hr/>	<hr/>
	- 324	- 3 090

Not 3 Övriga avgifter

Elavgifter	409 151	390 771
	<hr/>	<hr/>
	409 151	390 771

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Värmeförsäljning Ämbaret 2	522 722	469 020
Öresutjämning	40	- 61
Övriga intäkter	1 977	0
	<hr/>	<hr/>
	524 739	468 959

Not 5 Reparationer

Bostäder	203 682	187 883
Vattenskador	- 1 363	222 172
Ventilation	14 653	0
	<hr/>	<hr/>
	216 972	410 055

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	943 120	1 019 286
	<hr/>	<hr/>
	943 120	1 019 286



	2010-12-31	2009-12-31
Not 7 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	69 567	70 076
Arvode förvaltning	225 104	223 984
Kabel-TV	159 174	158 004
Revisionsarvode, externt	13 854	13 480
Fastighetsskötsel	269 440	267 794
Städ	189 991	287 116
Övriga utgifter, köpta tjänster	31 004	13 175
Snöröjning	89 236	89 624
Förbrukningsmateriel	20 950	16 917
Fordons- och maskinkostnader	639	0
Vatten	558 288	536 489
El	964 872	897 736
Uppvärmning	2 414 597	2 138 489
Sophantering	186 867	350 877
	5 193 584	5 063 761
Not 8 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	0	4 944
Admin kostnader	0	39 695
Kreditupplysningar	2 590	0
Kontorsmateriel	4 437	0
Telefon och porto	9 059	7 696
Övriga externa kostnader	17 679	0
	33 765	52 335
Not 9 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	103 500	84 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	24 092	26 889
Arvode vicevärd	29 500	28 800
Summa	157 092	140 289
Sociala kostnader	3 315	27 451
	160 407	167 740
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	551 000	551 000
	551 000	551 000
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	4 051	165 390
Ränteintäkter Swedbank och Sidensjö sparbank	81 357	1 741
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	34	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	49	18
Övriga ränteintäkter	730	3 497
	86 220	170 646



	2010-12-31	2009-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	25 483 217	25 483 217
Mark	424 960	424 960
	<hr/> 25 908 177	<hr/> 25 908 177
Summa anskaffningsvärden	25 908 177	25 908 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 999 776	-10 448 776
	<hr/> -10 999 776	<hr/> -10 448 776
Årets avskrivning byggnader	- 551 000	- 551 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 550 776	-10 999 776
	<hr/>	<hr/>
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 357 401	14 908 401
Varav		
Byggnader	13 932 441	14 483 441
Mark	424 960	424 960
Taxeringsvärden		
bostäder	70 056 000	51 778 000
lokaler	5 489 000	4 509 000
	<hr/> 75 545 000	<hr/> 56 287 000
Totalt taxeringsvärde	75 545 000	56 287 000
varav byggnader	59 479 000	45 102 000
Not 13 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	15 261	15 261
Installationer	302 811	302 811
	<hr/> 318 072	<hr/> 318 072
Summa anskaffningsvärden	318 072	318 072
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 15 260	- 15 260
Installationer	- 302 811	- 302 811
	<hr/> - 318 071	<hr/> - 318 071
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 318 071	- 318 071
	<hr/>	<hr/>
Restvärde enligt plan vid årets slut	1	1
Varav		
Inventarier och verktyg	1	1

2010-12-31 2009-12-31

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående stambyte		3 268 654	0
		<u>3 268 654</u>	<u>0</u>

Not 15 Eget kapital

Bundet Bundet Fritt

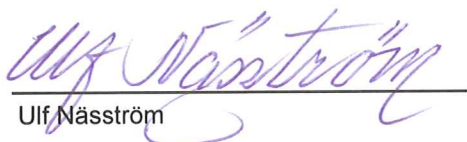
	<i>Insatser, uppl. Avgift och reservfond</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 118 526	6 265 114	2 938 495
Disposition enl årsstämmobeslut		1 438 495	-1 438 495
Förändring av underhållsfond			- 356 880
Avsättning till underhållsfond		1 300 000	
Uttag ur underhållsfond		- 943 120	
Årets resultat			534 817
Vid årets slut	2 118 526	8 060 489	1 677 937

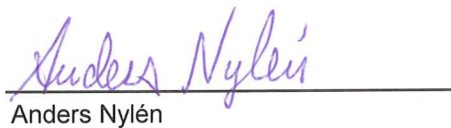
Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån		12 155 532	5 518 194
Avgår nästa års amortering		- 230 662	- 76 412
Skuld vid årets slut		11 924 870	5 441 782

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,72		2 014 554		40 292	1 974 262
STADSHYPOTEK	4,20		1 167 880		23 290	1 144 590
STADSHYPOTEK	4,20		1 167 880		16 790	1 151 090
STADSHYPOTEK	4,20		1 167 880		14 290	1 153 590
STADSHYPOTEK	4,29			1 700 000	17 000	1 683 000
STADSHYPOTEK	4,29			1 700 000	17 000	1 683 000
STADSHYPOTEK	4,29			1 700 000	17 000	1 683 000
STADSHYPOTEK	4,29			1 700 000	17 000	1 683 000
			5 518 194	6 800 000	162 662	12 155 532

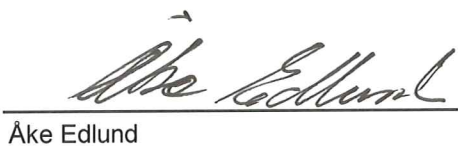
Örnsköldsvik 2011- 03-09


Ulf Näsström


Anders Nylén


Egon Dyrén


Kurt Sellgren


Åke Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2011


Frida Kolbäck
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ämbaret 1

Org nr 789600-0234

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ämbaret 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örnsköldsvik den 23 mars 2011

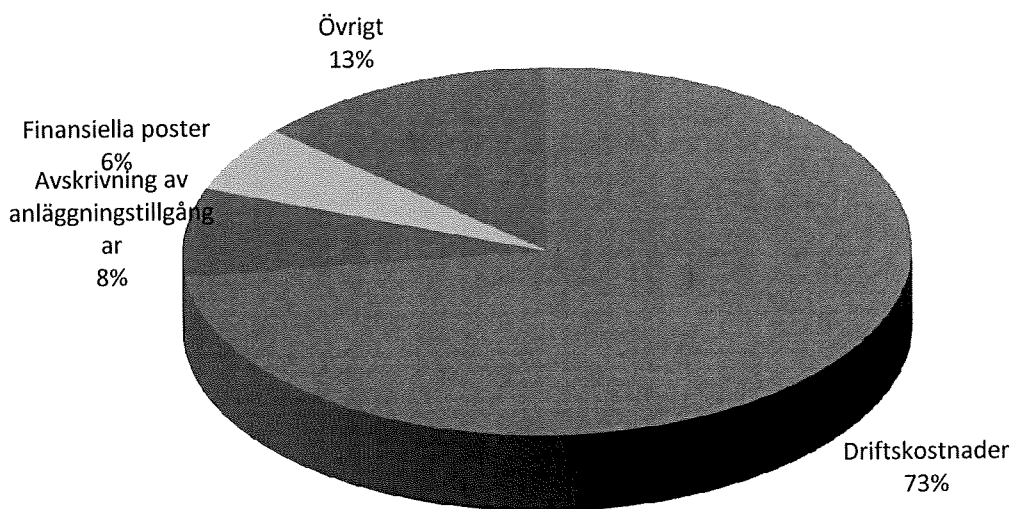
KPMG AB



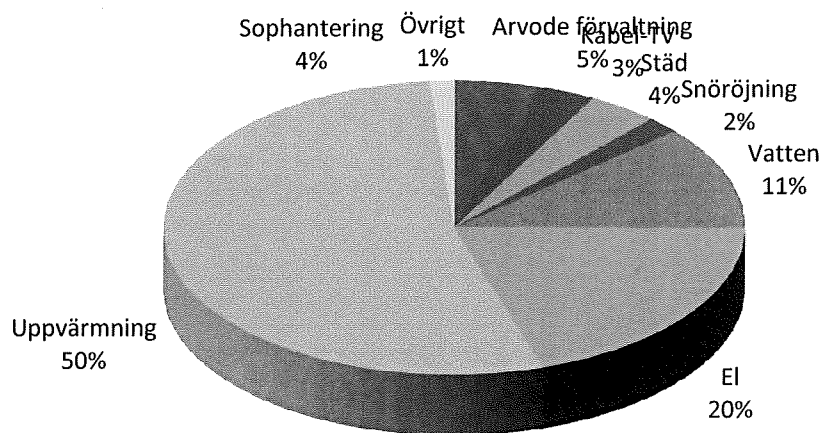
Frida Kolbäck
Godkänd revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	216 972	410 055
Planerat underhåll	943 120	1 019 286
Fastighetsavgift/skatt	284 750	252 202
Driftskostnader	5 193 584	5 063 761
Övriga kostnader	33 765	52 335
Personalkostnader	160 407	167 740
Avskrivning av anläggningstillgångar	551 000	551 000
Finansiella poster	412 987	429 806
Inkomstskatt	22 480	43 957
Summa kostnader	7 819 066	7 990 142



Driftskostnadsfördelning	2010	2009
Fastighetsförsäkring	69 567	70 076
Arvode förvaltning	225 104	223 984
Kabel-TV	159 174	158 004
Revisionsarvode, externt	13 854	13 480
Fastighetsskötsel	269 440	267 794
Städ	189 991	287 116
Övriga utgifter, köpta tjänster	31 004	13 175
Snöröjning	89 236	89 624
Förbrukningsmateriel	20 950	16 917
Fordons- och maskinkostnader	639	0
Vatten	558 288	536 489
El	964 872	897 736
Uppvärmning	2 414 597	2 138 489
Sophantering	186 867	350 877
Summa driftskostnader	5 193 584	5 063 761



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2010	2009
BOA (kvm):	13996	13996
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	16	16
Kabel-TV	11	11
Revisionsarvode, externt	1	1
Fastighetsskötsel	19	19
Städ	14	21
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	1
Snöröjning	6	6
Förbrukningsmateriel	1	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	40	38
Ei	69	64
Uppvärmning	173	153
Sophantering	13	25
Summa driftskostnader	371	362