
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8-12
Påskrift av styrelse och revisorer	13
Revisionsberättelse	
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ÄMBARET får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

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.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler

9

Total bostadsarea:	12 672 m ²
Varav hyresrätter:	m ²
Total lokalarea:	1 324 m ²

Årets taxeringsvärde	76 089 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	76 089 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgifterna för bostadsrätter och bostadsrättslokaler senast den 1 januari 2014 då det höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av bostadsrätter, bostadsrättslokaler och elavgifter med 2 % och garage med 25:40/månad. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 550 kr/m²/år.



Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 307 tkr som i huvudsak består av ommontering vindskydd, lagning av räcken, renovering av innertak i trapphus, plombering av sopnedkast, vattenskada, tvättmaskiner, rensning av avloppsrör, byte av vvc-pump, flyttning och komplettering av armaturer, takläckage och riktning av dörrar.

Det planerade underhållet uppgår till 894 tkr och specificeras under rubriken "årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fönsterbyte	1992
Byte takbeläggning	1998-1999
Badrumsrenovering	2000
Balkonginglasning	2005
Stambyte, kök	2010

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Akustikplattor i trapphus	767
Elinstallationer, belysning och ventilation	127

Planerat underhåll	År	Kommentar
Badrums- och kökskanaler	2015	Rengöring samt installation av renslucka i varje lägenhet samt installation av takluckor för rengöring
Tätning av läckage i ventilationskanalen	2015	Varje lägenhet
Utbyte av motorvärmare	2015	Minskad energiförbrukning

Förvaltning

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

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter		
Bengt Edblom	Ordförande	Utsedd av Stämman
Cecilia Jönsson	Vice ordförande	2015
Ann-Charlotte Norgren	Sekreterare	Stämman
Mats-Åke Eriksson	Ledamot	2016
Ove Johansson	Ledamot	Stämman
		2016
		2015
Styrelsesuppleanter		
Magnus Söderström		Stämman
Theodora Nordling Söderström		Stämman
		2015
		2015
Ordinarie revisorer		
KPMG AB i Örnsköldsvik		Stämman
Valberedning		
Anders Byström		Stämman
Peter Kassman		Stämman
Berta Lundmark		Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat uppvisar ett överskott på 1 114 716 kr före fondförändring.

Det är överskott mot budget som i första hand beror på lägre reparations- och underhållskostnader samt minskade kostnader för snö- och halkbekämpning. Även högre ränteintäkter kan noteras.

Miljö

Föreningen anlitar Riksbyggen för sin förvaltning. Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Föreningen har under verksamhetsåret bytt till LED-teknik på samtlig utomhusbelysning.

Källsortering av pappersförpackningar, plast, glas och metall har införts i samtliga hus.

Byte av mer energieffektiva motorvärmare kommer att genomföras under nästkommande verksamhetsår.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 684 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 799 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

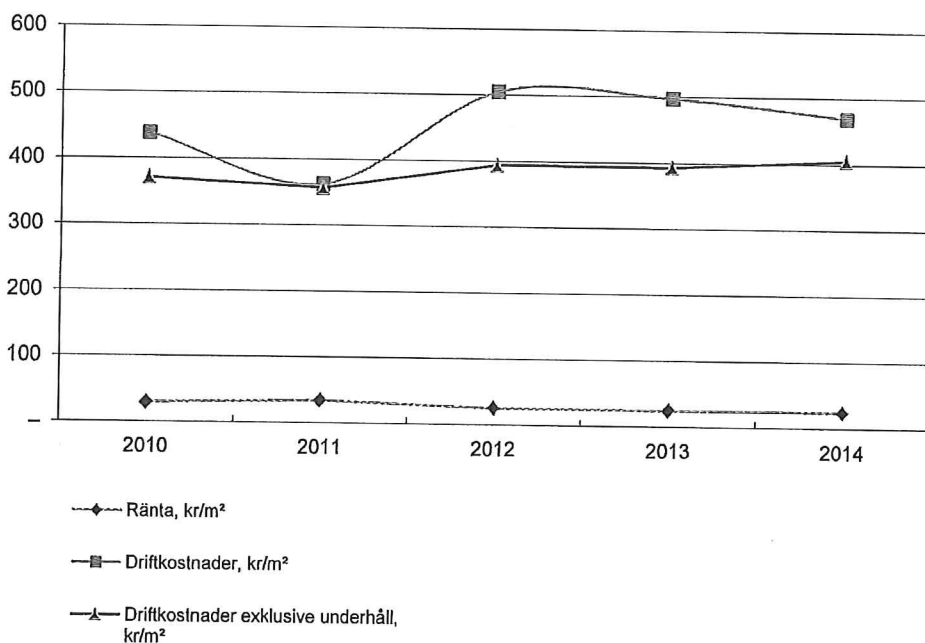
Medlemsinformation

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Zm

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	9 102	8 975	8 785	8 549	8 261
Årets resultat	1 115	562	294	1 730	535
Resultat före avskrivningar	1 799	1 246	978	2 414	1 086
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	499	- 54	- 322	1 114	- 214
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	93	93	93	93	93
Balansomslutning	25 838	25 810	24 811	24 254	26 979
Soliditet	60%	56%	56%	56%	44%
Likviditet	307%	203%	187%	169%	294%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	549	539	528	518	498
Driftkostnader, kr/m ²	469	497	505	362	438
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	405	393	394	356	371
Ränta, kr/m ²	24	25	25	34	30
Underhållsfond, kr/m ²	811	756	725	680	576
Lån, kr/m ²	572	584	659	673	959

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 500 000
Årets resultat före fondförändring	1 114 716
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	893 732
Summa överskott	<u>2 208 449</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>708 449</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.

mm

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 231 584	8 077 625
Övriga rörelseintäkter	2	870 693	897 775
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>9 102 277</u>	<u>8 975 400</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 567 975	-6 957 838
Fastighetsadministration	4	- 310 265	- 319 136
Personalkostnader	5	- 167 976	- 198 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 684 368	- 684 368
Summa rörelsekostnader		<u>-7 730 584</u>	<u>-8 160 136</u>
Rörelseresultat		1 371 693	815 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	77 835	91 431
Räntekostnader och liknande poster		- 334 811	- 344 984
Summa finansiella poster		<u>- 256 977</u>	<u>- 253 553</u>
Resultat efter finansiella poster		1 114 716	561 712
Årets resultat		<u>1 114 716</u>	<u>561 712</u>

Rm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	18 288 347	18 972 715
Inventarier, verktyg och installationer	9	—	1
Summa materiella anläggningstillgångar		18 288 347	18 972 716
Summa anläggningstillgångar		18 288 347	18 972 716
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 752	6 552
Övriga fordringar		132 553	179 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		169 414	107 548
Summa kortfristiga fordringar		305 719	293 394
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 800 000	—
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	—
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 444 347	6 544 153
Summa kassa och bank		5 444 347	6 544 153
Summa omsättningstillgångar		7 550 066	6 837 548
SUMMA TILLGÅNGAR		25 838 413	25 810 264

pm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 996 650	1 996 650
Fond för yttre underhåll		11 351 412	10 575 615
Summa bundet eget kapital		<u>13 348 062</u>	<u>12 572 265</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 093 733	1 307 818
Årets resultat		1 114 716	561 712
Summa fritt eget kapital		<u>2 208 449</u>	<u>1 869 530</u>
Summa eget kapital		<u>15 556 511</u>	<u>14 441 795</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 824 802	8 001 094
Summa långfristiga skulder		<u>7 824 802</u>	<u>8 001 094</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	176 292	176 292
Leverantörsskulder		397 354	1 075 498
Övriga kortfristiga skulder		667 308	728 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 216 146	1 387 294
Summa kortfristiga skulder		<u>2 457 100</u>	<u>3 367 375</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 838 413</u>	<u>25 810 264</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		15 376 900	15 376 900
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent. Föreningen har inget underskott att nyttja.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar och markanläggningar	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	6 962 484	6 825 663
Årsavgifter, lokaler	858 575	841 740
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 55 829	- 55 829
Hyor, lokaler	9 319	9 319
Hyor, garage	284 241	283 592
Hyor, p-platser	173 820	173 140
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 649	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 377	-
	<u>8 231 584</u>	<u>8 077 625</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	431 472	433 786
Fakturerade kostnader	-	52 822
Värmeförsäljning	434 183	409 288
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 20	20
Inkassointäkter	2 308	1 860
Övriga rörelseintäkter	2 750	-
	<u>870 693</u>	<u>897 775</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	306 823	366 779
Underhåll	893 733	1 107 817
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	274 698	274 698
Försäkringspremier	81 488	76 024
Kabel- och digital-TV	289 285	179 072
Fastighetsskötsel	313 792	319 861
Städning gemensamma utrymmen	238 141	247 003
Obligatoriska besiktningar	28 530	-
Bevakningskostnader	20 869	15 933
Övriga utgifter, köpta tjänster	19 326	50 968
Snö- och halkbekämpning	122 309	164 865
Drift och förbrukning, övrigt	73 759	3 583
Förbrukningsmateriel	18 693	29 679
Vatten	537 530	638 692
El	826 056	905 880
Uppvärmning	2 285 763	2 331 178
Sophantering och återvinning	237 181	245 805
	<u>6 567 975</u>	<u>6 957 838</u>

Van

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	262 099	263 250
Juridiska kostnader	4 950	3 625
Arvode, yrkesrevisorer	17 884	18 028
Möteskostnader	–	6 769
Kreditupplysningar	8 563	4 548
Kontorsmateriel	–	66
Telefon och porto	1 816	7 766
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	56
Bankkostnader	- 166	–
Övriga externa kostnader	15 119	15 028
	<u>310 265</u>	<u>319 136</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	2 600	–
Övriga kostnadsersättningar	- 6 500	–
Lön till övrig personal	–	100
Fast styrelsearvode	62 940	61 124
Sammanträdesarvoden	40 512	53 700
Arvode till valberedningen	4 360	4 226
Övriga ersättningar	16 241	20 856
Arvode vicevärd	–	9 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	296	–
Övriga kostnadsersättningar	14 055	10 273
Summa	<u>134 504</u>	<u>159 779</u>
Sociala kostnader	<u>33 472</u>	<u>39 015</u>
	<u>167 976</u>	<u>198 794</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	551 000	551 000
Standardförbättringar	133 368	133 368
	<u>684 368</u>	<u>684 368</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	71 120	89 113
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	482	769
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 222	1 204
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	255
Övriga ränteintäkter	820	90
<i>Pm</i>	<u>77 835</u>	<u>91 431</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	25 483 217	25 483 217
Mark	424 960	424 960
Standardförbättringar	6 668 418	6 668 418
	<u>32 576 595</u>	<u>32 576 595</u>
Summa anskaffningsvärden		
	<u>32 576 595</u>	<u>32 576 595</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 203 776	-12 652 776
Standardförbättringar	- 400 104	- 266 736
	<u>-13 603 880</u>	<u>-12 919 512</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 551 000	- 551 000
Årets avskrivning standardförbättringar		
	- 133 368	- 133 368
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 288 248</u>	<u>-13 603 880</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	18 288 347	18 972 715
Byggnader	11 728 441	12 279 441
Mark	424 960	424 960
Standardförbättringar	6 134 946	6 268 314
Taxeringsvärden		
bostäder	69 456 000	69 456 000
lokaler	6 633 000	6 633 000
Totalt taxeringsvärde	<u>76 089 000</u>	<u>76 089 000</u>
varav byggnader	59 873 000	59 873 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	15 261	15 261
Installationer	302 811	302 811
	<u>318 072</u>	<u>318 072</u>
Summa anskaffningsvärden		
	<u>318 072</u>	<u>318 072</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 15 261	- 15 260
Installationer	- 302 811	- 302 811
	<u>- 318 072</u>	<u>- 318 071</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>- 318 072</u>	<u>- 318 071</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	-	1
Inventarier och verktyg	-	1

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 136 779	859 871	10 575 615	1 307 818	561 712
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			369 530	- 369 530	
Disposition enl. årsstämmobeslut				561 712	- 561 712
Avsättning till underhållsfond			1 300 000	-1 397 764	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 893 733	893 733	
Årets resultat					1 114 716
Vid årets slut	1 136 779	859 871	11 351 412	1 093 733	1 114 716

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	8 001 094	8 177 386
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 176 292	- 176 292
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 824 802	8 001 094

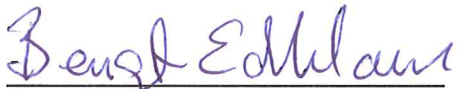
Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,14%

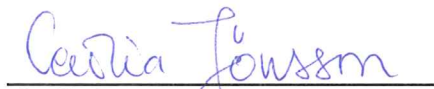
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,80%	2019-12-01	1 853 386		40 292	1 813 094
STADSHYPOTEK	4,29%	2018-03-30	1 581 000		34 000	1 547 000
STADSHYPOTEK	4,29%	2018-03-30	1 581 000		34 000	1 547 000
STADSHYPOTEK	4,29%	2018-03-30	1 581 000		34 000	1 547 000
STADSHYPOTEK	4,29%	2018-03-30	1 581 000		34 000	1 547 000
			8 177 386		176 292	8 001 094

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 176 292 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Ron


Örnsköldsvik 2015-03-02


Bengt Edblom


Cecilia Jönsson


Ann-Charlotte Norgren


Mats-Åke Eriksson


Ove Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-03-05


Frida Kolbäck, KPMG AB i Örnsköldsvik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ämbaret, org. nr 789600-0234

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ämbaret för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ämbarets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ämbaret för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örnsköldsvik den 5 mars 2015

KPMG AB

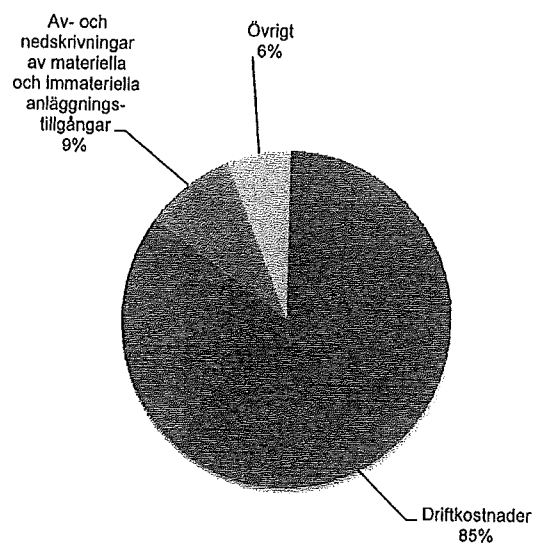


Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

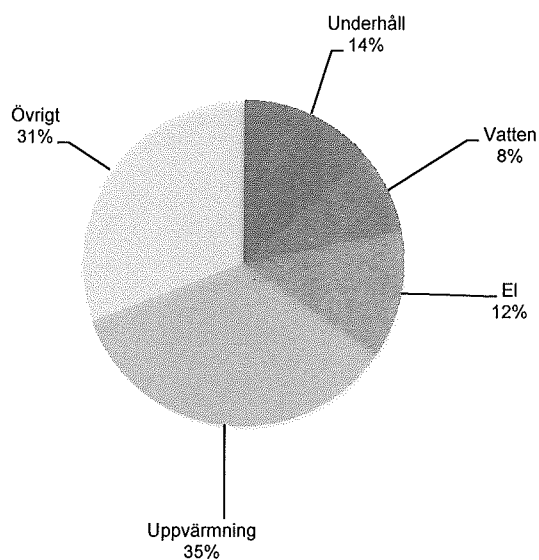
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	6 567 975	6 957 838
Fastighetsadministration	310 265	319 136
Personalkostnader	167 976	198 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	684 368	684 368
Summa kostnader	7 730 584	8 160 136



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	306 823	366 779
Underhåll	893 733	1 107 817
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	274 698	274 698
Försäkringspremier	81 488	76 024
Kabel- och digital-TV	289 285	179 072
Fastighetsskötsel	313 792	319 861
Städning gemensamma utrymmen	238 141	247 003
Obligatoriska besiktningar	28 530	0
Bevakningskostnader	20 869	15 933
Övriga utgifter, köpta tjänster	19 326	50 968
Snö- och halkbekämpning	122 309	164 865
Drift och förbrukning, övrigt	73 759	3 583
Förbrukningsmateriel	18 693	29 679
Vatten	537 530	638 692
El	826 056	905 880
Uppvärmning	2 285 763	2 331 178
Sophantering och återvinning	237 181	245 805
Summa driftkostnader	6 567 975	6 957 838



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	25344	25344
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	12	14
Underhåll	35	44
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	11	11
Försäkringspremier	3	3
Kabel- och digital-TV	11	7
Fastighetsskötsel	12	13
Städning gemensamma utrymmen	9	10
Obligatoriska besiktningar	1	0
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	2
Snö- och halkbekämpning	5	7
Drift och förbrukning, övrigt	3	0
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	21	25
El	33	36
Uppvärmning	90	92
Sophantering och återvinning	9	10
Summa driftkostnader	259	275