
Årsredovisning

RBF FJÄLLNÄS
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716415-8771 EB

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende. 

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA
RB BRF FJÄLLNÄS

Tisdagen den 19 maj 2015, kl. 19.00
Lokal: Quality Hotel, Gällivare (lokal Frosten)

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämमordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning samt övriga val.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Kassaflödesanalys	15
Nyckeltal och diagram	Bilaga <i>EP</i>

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 Gällivare 5:17 i Gällivare kommun. På fastigheten finns 44 byggnader med 176 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989-1991. Fastighetens adress är Fjällnäsgränd 1-44 A-D i Gällivare.

Lägenhetsfördelning:				Dessutom tillkommer	
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Garage	Mv-platser
24	60	68	24	124	68
Total tomtarea:				112 166 m ²	
Total bostadsarea:				12 058 m ²	
Total lokalarea:				2 084 m ²	
Årets taxeringsvärde				54 167 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde				54 167 000 kr	

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 1,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1,0% fr.o.m. 2015-01-01. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 756 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 460 tkr och planerat underhåll för 37 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens har en underhållsplan som man arbetar efter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 000 000 kr vilket motsvarar 166 kr/m².

EB

Föreningen har utfört nedanstående underhåll de senaste åren.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte lägenhetsaggregat	2010-2011
Byte lägenhetsdörrar	2004-2006
Lekplatser	2006
Målning fasader	2003-2005

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Garage och p-platser	37

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gällivare. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Märtha Viltok	Ordförande	Stämman	2015
Lena Helin	Vice ordförande	Stämman	2016
AnnChristin Peterson		Stämman	2016
Berit Olsson		Stämman	2015
Glenn Sjödin		Stämman	2016
Åsa Sjöblom		Stämman	2015
Susanne Johansson		Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Glenn Hannu		Stämman	2016
Inger Bergqvist		Stämman	2015
Jan Apelqvist		Stämman	2016
Niklas Isaksson		Stämman	2015
Thomas Hansson		Stämman	2016
Sven-Erik Rindelöv		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Lennart Pittja	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter

Kjell Eriksson	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Ann-Louise Lindahl	Stämman
Marita Malmefjäll	Sammanställande

Studieorganisatör

Berit Olsson	Styrelsen
Lena Helin	Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är marginellt bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för reparationer, samtidigt har räntekostnaderna minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Miljö

Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 044 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 123 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. 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

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 223

Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Årets resultat	2 079	2 048	2 130	- 1 533	649
Soliditet	29%	27%	25%	22%	23%
Likviditet	564%	462%	378%	308%	290%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	755	748	740	733	726
Bränsletillägg, kr/m ²	82	82	82	82	82
Driftkostnader, kr/m ²	422	397	387	616	443
Ränta, kr/m ²	138	168	177	198	211
Underhållsfond, kr/m ²	727	517	422	326	510
Lån, kr/m ²	4 153	4 224	4 294	4 365	4 436

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

EB

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 707 376
Årets resultat före fondförändring	2 079 440
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>37 014</u>
Summa överskott	5 823 829

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	5 823 829

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 804 895	9 733 269
Övriga rörelseintäkter	2	1 227 539	1 231 211
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 032 434	10 964 480
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 966 674	-5 610 638
Fastighetsadministration	4	- 102 040	- 130 281
Personalkostnader	5	- 69 311	- 66 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 044 000	- 959 240
Summa rörelsekostnader		-7 182 025	-6 767 000
Rörelseresultat		3 850 409	4 197 480
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	8 096	7 216
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	168 643	214 749
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 947 708	-2 371 075
Summa finansiella poster		-1 770 969	-2 149 110
Resultat efter finansiella poster		2 079 440	2 048 370
Årets resultat		2 079 440	2 048 370

FB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	70 612 400	71 656 400
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>70 612 400</u>	<u>71 656 400</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening	11	88 000	88 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>88 000</u>	<u>88 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 700 400</u>	<u>71 744 400</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	15 324	60 165
Övriga fordringar	13	74 788	27 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	205 991	212 090
Summa kortfristiga fordringar		<u>296 103</u>	<u>300 104</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	12 800 000	10 600 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>12 800 000</u>	<u>10 600 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	810 671	986 778
Summa kassa och bank		<u>810 671</u>	<u>986 778</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 906 774</u>	<u>11 886 882</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>84 607 175</u>	<u>83 631 282</u>

EB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 306 200	8 306 200
Fond för yttre underhåll		10 280 091	7 317 105
Summa bundet eget kapital		18 586 291	15 623 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 744 390	4 659 006
Årets resultat		2 079 440	2 048 370
Summa fritt eget kapital		5 823 829	6 707 376
Summa eget kapital		24 410 120	22 330 681
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	57 729 412	58 729 412
Summa långfristiga skulder		57 729 412	58 729 412
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder	19	155 699	175 819
Övriga kortfristiga skulder	20	66 435	76 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 245 508	1 319 123
Summa kortfristiga skulder		2 467 642	2 571 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 607 175	83 631 282
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning till säkerhet för fastighetslån		72 000 000	72 000 000
Summa ställda säkerheter		72 000 000	72 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ^{EB}

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

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

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som en 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.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 427 120 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

Underhåll/underhållsfond

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2081
Markanläggningar	Linjär	20	2013

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	9 103 847	9 013 741
Hyrer, garage	543 331	545 691
Hyrer, p-platser	143 816	158 726
Hyrer, övriga	17 002	16 560
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 364	- 156
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 737	- 1 293
	9 804 895	9 733 269

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	984 382	984 382
Kabel-tv-avgifter	168 960	168 960
Övriga avgifter	- 594	—
Övriga ersättningar	10 321	24 091
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	59	133
Återvunna fordringar	2 675	1 725
Inkassointäkter	7 880	3 015
Försäkringsersättningar	53 856	48 906
	1 227 539	1 231 211

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	459 786	282 705
Självrisk	129 750	93 824
Underhåll	37 014	—
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	174 870	174 870
Försäkringspremier	120 623	114 474
Övriga försäkringskostnader	114	58 952
Kabel- och digital-TV	172 804	169 113
Fastighetsskötsel	902 471	843 320
Trädgårdsskötsel	19 416	9 738
Återbäring från Riksbyggen	- 12 100	- 15 400
Bevakningskostnader	59 925	46 264
Snö- och halkbekämpning	366 171	452 091
Förbrukningsmateriel	18 631	37 292
Fordons- och maskinkostnader	—	610
Vatten	697 750	652 862
El	323 359	369 105
Uppvärmning	1 969 010	1 822 335
Sophantering och återvinning	527 081	498 483
	5 966 674	5 610 638

Not 4 Fastighetsadministration

Lokalkostnader	4 608	7 680
Övriga förvaltningskostnader	20 305	45 207
IT-kostnader	7 120	8 303
Juridiska kostnader	18 235	9 238
Övriga riskkostnader	–	8 390
Arvode, yrkesrevisorer	17 075	16 700
Kontorsmateriel	–	398
Telefon och porto	4 094	4 845
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	50
Befarade förluster hyror/avgifter	13 003	–
Medlems- och föreningsavgifter	17 600	17 600
Köpta tjänster	–	11 870
	<u>102 040</u>	<u>130 281</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	35 000	35 000
Sammanträdesarvoden	19 200	17 000
Arvode till valberedningen	2 000	2 000
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	<u>57 700</u>	<u>55 500</u>
Sociala kostnader	11 611	11 342
	<u>69 311</u>	<u>66 842</u>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 044 000	872 000
Markanläggningar	–	87 240
	<u>1 044 000</u>	<u>959 240</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	8 096	7 216
	<u>8 096</u>	<u>7 216</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	805	890
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbanken	163 799	213 859
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 378	–
Övriga ränteintäkter	661	–
	<u>168 643</u>	<u>214 749</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 947 708	2 371 075
	<u>1 947 708</u>	<u>2 371 075</u>

CB

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

79 634 705 79 634 705

Mark

708 949 708 949

Markanläggning

733 294 733 294

Summa anskaffningsvärden

81 076 948 81 076 948

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-8 687 254 -7 815 254

Markanläggningar

- 733 294 - 646 054

-9 420 548 -8 461 308

Årets avskrivning byggnader

-1 044 000 - 872 000

Årets avskrivning markanläggningar

- - 87 240

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 464 548 -9 420 548

Restvärde enligt plan vid årets slut

70 612 400 71 656 400

Varav

Byggnader

69 903 451 70 947 451

Mark

708 949 708 949

Taxeringsvärden

bostäder

52 400 000 52 400 000

lokaler

1 767 000 1 767 000

Totalt taxeringsvärde

54 167 000 54 167 000

varav byggnader

46 267 000 46 267 000

Not 11 Andelar i Riksbyggens intresseförening

176 andelar á 500 kr i Riksbyggen via Intresseföreningen Gällivare

88 000 88 000

88 000 88 000

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar

9 134 48 827

Kundfordringar

6 190 11 338

15 324 60 165

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt

27 849 27 849

Skattekonto

46 939 -

74 788 27 849

EB

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	18 922	34 001
Förutbetalda försäkringspremier	126 832	120 623
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 716	43 201
Övriga periodiserade kostnader	14 985	14 265
Övrigt	1 536	–
	<u>205 991</u>	<u>212 090</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				12 800 000	10 600 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	600 000	1,05	2015-01-27		
90 dagar	700 000	0,75	2015-02-12		
90 dagar	500 000	0,75	2015-02-25		
90 dagar	5 400 000	0,75	2015-03-12		
90 dagar	5 600 000	1,05	2015-01-09		
				<u>12 800 000</u>	<u>10 600 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	810 671	986 778
	<u>810 671</u>	<u>986 778</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		8 306 200	7 317 105	4 659 006	2 048 370
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 048 370	-2 048 370
Avsättning till underhållsfond			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 37 014	37 014	
Årets resultat					2 079 440
Vid årets slut		8 306 200	10 280 091	3 744 390	2 079 440

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	58 729 412	59 729 412
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 000 000	-1 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>57 729 412</u>	<u>58 729 412</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,29%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SPARBANKEN NORD	2,66%	2016-05-27	19 929 412		- 200 000	19 729 412
SPARBANKEN NORD	3,34%	2017-11-27	18 850 000		- 600 000	18 250 000
SPARBANKEN NORD	3,84%	2015-11-25	20 950 000		- 200 000	20 750 000
			<u>59 729 412</u>		<u>-1 000 000</u>	<u>58 729 412</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 000 000 kr årligen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	155 699	175 819
	<u>155 699</u>	<u>175 819</u>

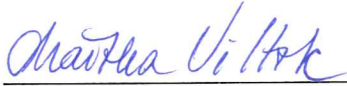
Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	66 435	70 740
Clearing	—	5 508
	<u>66 435</u>	<u>76 248</u>

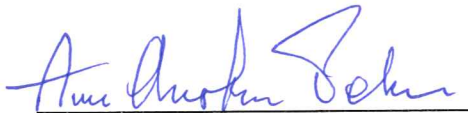
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	177 021	180 050
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	3 013
Upplupna elkostnader	42 121	56 325
Upplupna värmekostnader	263 555	237 927
Upplupna kostnader för renhållning	4 808	6 176
Upplupna revisionsarvoden	16 800	16 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 678	48 738
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	685 524	770 294
	<u>1 245 508</u>	<u>1 319 123</u> <i>CB</i>

Gällivare 2015-04-13



Märtha Viltok


Lena Helin
Jan Appelgrist

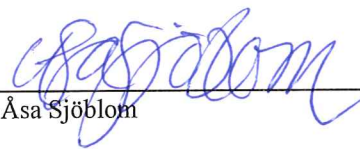
AnnChristin Peterson



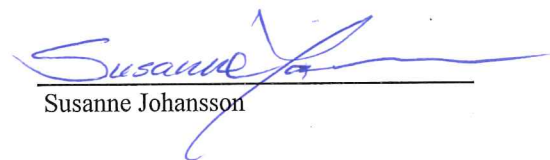
Berit Olsson



Glenn Sjödin



Åsa Sjöblom

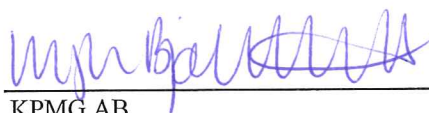


Susanne Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2015



Lennart Pittja
Revisor



KPMG AB
Ingela Björklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fjällnäs, org. nr 716415-8771

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fjällnäs 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 BRF Fjällnäs 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 BRF Fjällnäs 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.

Gällivare den 17/4 2015

KPMG AB

Ingela Björklund
Auktoriserad revisor

Lennart Pittja
Av föreningen vald revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

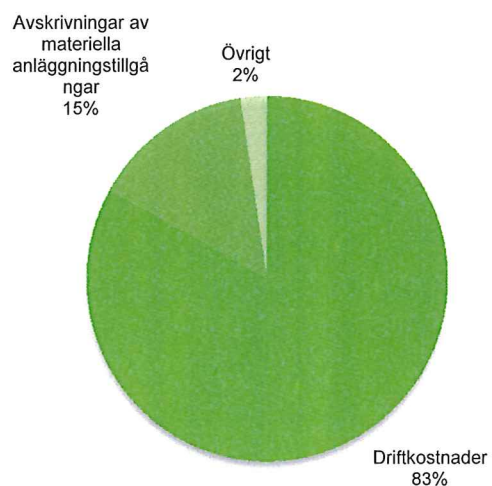
	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 079 440	2 048 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 044 000	959 240
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	3 123 440	3 007 610
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 123 440	3 007 610
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	4 001	-72 205
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-103 547	-53 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 023 893	2 881 702
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 000 000	-1 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	2 023 893	1 881 702
Likvida medel vid årets början	11 586 778	9 705 077
Likvida medel vid årets slut	13 610 671	11 586 778
(se Not 15 och Not 16)		

Upplysning om betalda räntor

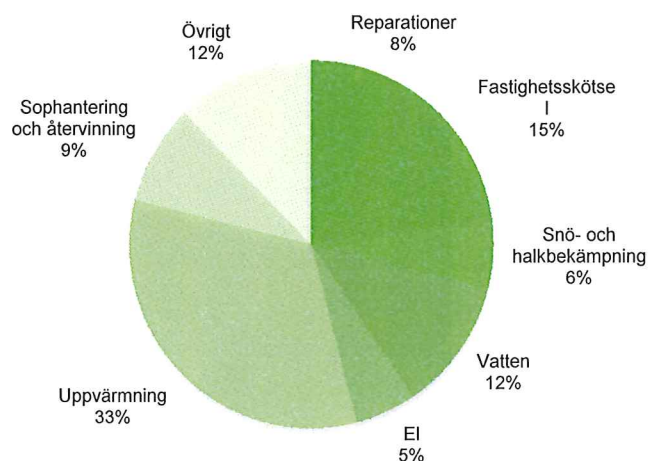
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	5 966 674	5 610 638
Fastighetsadministration	102 040	130 281
Personalkostnader	69 311	66 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 044 000	959 240
Summa kostnader	7 182 025	6 767 000



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	459 786	282 705
Självrisk	129 750	93 824
Underhåll	37 014	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	174 870	174 870
Försäkringspremier	120 623	114 474
Övriga försäkringskostnader	114	58 952
Kabel- och digital-TV	172 804	169 113
Fastighetsskötsel	902 471	843 320
Trädgårdsskötsel	19 416	9 738
Återbäring från Riksbyggen	- 12 100	- 15 400
Bevakningskostnader	59 925	46 264
Snö- och halkbekämpning	366 171	452 091
Förbrukningsmateriel	18 631	37 292
Fordons- och maskinkostnader	0	610
Vatten	697 750	652 862
El	323 359	369 105
Uppvärmning	1 969 010	1 822 335
Sophantering och återvinning	527 081	498 483
Summa driftkostnader	5 966 674	5 610 638



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2014

2013

12058

12058

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	38	23
Självrisk	11	8
Underhåll	3	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	15	15
Försäkringspremier	10	9
Övriga försäkringskostnader	0	5
Kabel- och digital-TV	14	14
Fastighetsskötsel	75	70
Trädgårdsskötsel	2	1
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Bevakningskostnader	5	4
Snö- och halkbekämpning	30	37
Förbrukningsmateriel	2	3
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	58	54
El	27	31
Uppvärmning	163	151
Sophantering och återvinning	44	41
Summa driftkostnader	495	465

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF FJÄLLNÄS

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF FJÄLLNÄS i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se