



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Fjället i Kiruna
797300-0263

2020-01-01 - 2020-12-31

2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Fjället i Kiruna, 797300-0263 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Järven 1 och Björnen 5.

På fastigheterna har under år 1956-57 uppförts 9 flerfamiljshus med adress Lappgatan 1-17 A-B och 21 A-C samt Gruvvägen 21 A-C. Dessutom finns 3 garagebyggnader med kallgarage, 31 st bilplatser i varmgarage och 95 st med motorvärmare och 30 st utan motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

<i>Lägenhetstyp</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
<i>Bostadsrätter</i>		
1 rum och kök	9	291,0
2 rum och kök	117	6 475,5
3 rum och kök	45	3 271,5
4 rum och kök	3	250,5
Bostadsrätter	174	10 288,5
<i>Hysesrätter</i>		
1 rum och kök	4	154,0
2 rum och kök	5	260,5
Hysesrätter	9	414,5
Totalt	183	10 703
Lokaler	4	438,0

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

1987	Tilläggsisolering	2006	Bredband
1989	Takomläggning	2010	Garage
1994	Badrum och stammar	2010	Fläktbyte
1995	Soprum	2016	Renovering traktorgarage
1995	Lägenhetsdörrar	2016	Byte stolpbelysning, komplettering armaturer soprum
1998	Ombyggnad ventilation	2019	Byte tvättmaskin, påbörjat byte av ventilation
1999	Skärmtak		



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhållsåtgärder och investeringar består av:

- Fortsatt byte av ventilation
- Påbörjat byte av garageportar
- Påbörjat dränering av källare

Styrelsen uppdaterar sin underhållsplan årligen. De närmsta åren planerar styrelsen följande underhållsåtgärder:

- Låsbyte
- Asfalteringsarbeten
- Platser för elbilar

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,5 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr.o.m. 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 846 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 710 000 överensstämmer med budget.

Föreningen tar en avgift för andrahansupplåtese som uppgår till 10% av prisbasbeloppet.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Tom Pettersson	ordförande
Björn Andersson	vice ordförande
Wilma Andersson	ledamot
Jimmy Johansson	ledamot
	sekreterare

Suppleanter

Ida Naarttijärvi

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tom Pettersson och Björn Andersson.

Revisorer

Revisorer har varit Kenneth Ruokamo med Ann-Britt Seppälä som suppleant, valda av föreningen samt KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Leif Keskitalo och Sven-Olov Wikander med Leif Keskitalo som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-25 där 28 medlemmar deltog.

Motioner:

Omvandla hyresrätter till bostadsrätter

Stämman biföll motionen

Ang. byte av garageportar föreslogs att de
som hyr garage ska stå för merkostnaden själv

Stämman avslog motionen



Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Tekniska Verken i Kiruna
Försäkring	Trygg Hansa

Medlemsinformation

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 206 (199) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	10 304	10 266	10 230	10 082	10 099
Resultat efter fin.poster i tkr	2 131	2 982	1 994	-3 242	1 491
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	846	846	846	834	834
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	640	602	551	867	637
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 037	1 082	1 182	1 231	1 290
Genomsnittlig ränta lån i %	2,5	2,3	2,8	3,4	3,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	330	277	178	78	140
Sparande, kr/m2 totalyt*	239	310	282	21	-
Soliditet i %**	36,0	28,9	15,7	5,1	19,2

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 553 093 kr. Under året har föreningen amorterat 500 580 kr. Återstående amorteringstid är 23 år beräknat på nuvarande amorteringstakt.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	445 265	3 090 428	-649 043	2 982 367
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-08-25			2 982 367	-2 982 367
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-126 539	126 539	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		710 000	-710 000	
Årets resultat				2 130 989
Vid årets slut	445 265	3 673 889	1 749 863	2 130 989



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

1 749 863

2 130 989

3 880 852

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

3 880 852

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



RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	10 304 420	10 266 146
Övriga rörelseintäkter	3	57 562	513 645
		<u>10 361 982</u>	<u>10 779 791</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-7 131 737	-6 705 883
Underhåll	5	-126 539	-55 344
Övriga externa kostnader	6	-94 411	-90 826
Personalkostnader	7	-171 903	-239 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-410 658	-411 776
		<u>-7 935 248</u>	<u>-7 503 505</u>
Rörelseresultat		<u>2 426 734</u>	<u>3 276 286</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	748	1 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-296 493	-294 972
		<u>-295 745</u>	<u>-293 919</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>2 130 989</u>	<u>2 982 367</u>
Årets resultat	11	<u>2 130 989</u>	<u>2 982 367</u>

U

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	13 637 709	14 048 367
Inventarier	13	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott	14	3 224 443	1 769 809
		16 862 152	15 818 176
Summa anläggningstillgångar		16 862 152	15 818 176
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 303	59
Aktuell skattefordran		53 946	53 946
Avräkning HSB Norr ek för		5 002 894	4 111 828
Övriga fordringar	15	24 508	24 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	295 889	265 133
		5 378 540	4 455 474
Summa omsättningstillgångar		5 378 540	4 455 474
SUMMA TILLGÅNGAR		22 240 692	20 273 650

✓

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		445 265	445 265
Yttre underhållsfond	17	3 673 889	3 090 428
		<u>4 119 154</u>	<u>3 535 693</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 749 863	-649 043
Årets resultat		2 130 989	2 982 367
		<u>3 880 852</u>	<u>2 333 324</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		8 000 006	5 869 017
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	7 031 840	9 442 008
Övriga långfristiga skulder		83 000	83 000
		<u>7 114 840</u>	<u>9 525 008</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	4 521 253	2 611 665
Leverantörsskulder		1 109 795	804 716
Fond för inre underhåll	20	101 287	101 471
Övriga skulder	21	16 302	961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 377 209	1 360 812
		<u>7 125 846</u>	<u>4 879 625</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 240 692	20 273 650



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4%.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omförföring i eget kapital samma år.



Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	8 707 644	8 707 644
Hysesintäkter	1 166 568	1 089 016
Intäkter el*	255 615	321 055
Intäkter kabel-tv	124 716	125 172
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	52 243	23 864
	10 306 786	10 266 751
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-2 366	-605
	10 304 420	10 266 146

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsstöd	8 123	15 195
Sålda inventarier, övriga intäkter	49 439	498 450
	57 562	513 645

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	860 307	1 142 263
Snöröjning och halkbekämpning	643 533	326 084
Reparationer	152 438	183 847
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	886 337	990 485
Uppvärmning	2 034 132	1 926 177
Vatten	704 039	774 483
Renhållning	326 175	315 663
Förvaltningskostnader	931 601	461 980
Försäkring	197 658	188 250
Fastighetsskatt/avgift	249 346	249 346
Kommunikation och media		
Datakommunikation	8 893	13 314
Kabel-TV	137 278	133 991
	7 131 737	6 705 883

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	55 344
Utfört underhåll staket sophantering	126 539	-
	126 539	55 344

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmtrl	32 060	7 826
Telefon och porto mm	10 515	16 944
Återvunna kundförluster	120	-
Riskkostnader	48 657	56 191
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 059	1 400
Förenings - och medlemsaktivitet	-	8 465
	94 411	90 826

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	124 121	93 100
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 275	750
Sociala kostnader förtroendevalda	31 025	26 771
	<u>157 421</u>	<u>120 621</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	-	82 493
Sociala kostnader	-	29 667
Pensionskostnader	4 307	-3 884
Försäkring/medlemskap Fastigo	-	7 025
Övriga personalkostnader	10 175	3 754
	<u>171 903</u>	<u>239 676</u>

Kostnader för arvoden avser hösten 2019 samt hela 2020.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	393 605	393 603
Inventarier	-	1 120
Markinventarier	17 053	17 053
	<u>410 658</u>	<u>411 776</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	748	1 053
	<u>748</u>	<u>1 053</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	296 493	294 773
Övriga finansiella kostnader	-	199
	<u>296 493</u>	<u>294 972</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	2 130 989	2 982 367
Reservering till yttre underhållsfond	-710 000	-1 161 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	126 539	55 344
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>1 547 528</u>	<u>1 876 711</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader, mark och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	42 179 672	42 179 672
	<u>42 179 672</u>	<u>42 179 672</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-28 394 805	-27 984 149
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-410 658	-410 656
	<u>-28 805 463</u>	<u>-28 394 805</u>
Bokfört värde byggnader	13 374 209	13 784 867
Bokfört värde mark	263 500	263 500
	<u>13 637 709</u>	<u>14 048 367</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	58 815 000	58 815 000
Taxeringsvärde mark:	19 461 000	19 461 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	18 850	18 850
	<u>18 850</u>	<u>18 850</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 850	-18 850
	<u>-18 850</u>	<u>-18 850</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 769 809	
Investering i ventilation	539 321	1 769 809
Investering i garageportar	852 813	-
Investering i dränering	62 500	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>3 224 443</u>	<u>1 769 809</u>

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	24 508	24 508
	<u>24 508</u>	<u>24 508</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel TV, Bredband, försäkringar	295 889	265 133
	<u>295 889</u>	<u>265 133</u>



Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 090 428	1 984 772
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	710 000	1 161 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-126 539	-55 344
Fondbehållning vid årets slut	3 673 889	3 090 428

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2021-12-01	2,45	4 184 305	4 347 937
Stadshypotek	2022-01-30	2,52	1 513 965	1 588 577
Stadshypotek	2023-10-30	2,13	2 131 776	2 265 012
Stadshypotek	2023-12-30	2,71	2 491 315	2 574 079
Stadshypotek	2022-03-01	2,52	1 231 732	1 278 068
Totala skulder på bokslutsdagen			11 553 093	12 053 673
Nästa års amortering			-500 580	-479 889
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 002 320	-2 002 320
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			9 050 193	9 571 464
Totala skulder på bokslutsdagen			11 553 093	12 053 673
Avgår kortfristig del			-4 521 253	-2 611 665
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 031 840	9 442 008

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	500 580	479 889
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 020 673	2 131 776
	4 521 253	2 611 665

Not 20 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	101 471	107 229
Uttag under året	-184	-5 758
Vid årets slut	101 287	101 471

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	10 874	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 428	-
Löneskatt	-	961
	16 302	961

U

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

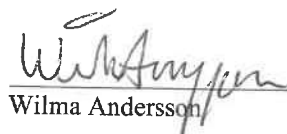
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	16 428	13 797
Förutbetalda avgifter/hyror	837 225	865 294
KPMG	41 655	20 655
El	111 328	104 659
Fjärrvärme	283 492	241 207
Vatten	57 006	53 016
Renhållning	30 075	30 345
Snöröjning, kreditupplysning mm	-	31 839
	1 377 209	1 360 812

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

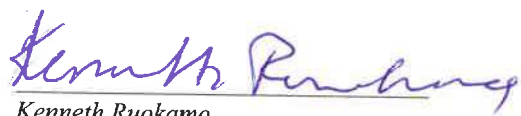
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<i>20 695 500</i>	<i>20 695 500</i>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	20 695 500	20 695 500

U

Kiruna 2021-^{06 01}.....


Tom Pettersson
Björn Andersson
Wilma Andersson
Jimmy Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-^{06 10}.....


Kenneth Ruokamo
Av föreningen vald revisor
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjället i Kiruna, org. nr 797300-0263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjället i Kiruna för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in-nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Ötöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fjället i Kiruna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

10 juni 2021

~~Kenned den 31/5 2021~~

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Kenneth Ruokamo
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar

tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader, Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.