



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Fjället i Kiruna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fjället i Kiruna med säte i KIRUNA org.nr. 797300-0263 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kiruna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnen 5	1955-03-19	1900 och 1956
Järven 1	1955-03-19	1900, 1956 och 1957

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
179	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 514
4	lägenheter (hyresrätt)	208
2	förråd	27
3	lokaler (hyresrätt)	188
121	p-platser	0
68	garageplatser	1 088
Totalt 377 objekt		12 025

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 122 st 2 rok, 45 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Corzilius	Ordförande	2024-10-08	
Peter Corzilius	Ledamot	2024-10-01	
Simon Landin	Ledamot	2023-07-06	
Jimmy Johansson	Ledamot	2020-08-31	
Jordan Lundqvist	Ledamot	2024-10-08	
Julia Vallgren	Ledamot	2024-10-08	
Björn Andersson	Suppleant	2023-07-06	2024-10-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Corzilius, Simon Landin och Jimmy Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Simon Landin, Peter Corzilius och Julia Vallgren.

Revisorer har varit: Kenneth Ruokamo med Katerina Hällström som suppleant valda av föreningen, samt en revisor hos KPMG AB Luleå.

Valberedning har varit: Jan Jordal (sammankallande) och Monica Bellander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-15. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023, styrelsen planerar att genomföra nästa besiktning under 2025.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 1987 Tilläggsisolering
- 1989 Takomläggning
- 1994 Badrum och stammar
- 1995 Soprum
- 1995 Lägenhetsdörrar
- 1998 Ombyggnad ventilation
- 1999 Skärmtak
- 2006 Bredband

2010 Garage
 2010 Fläktbyte
 2016 Renovering traktorgarage
 2016 Byte stolpbelysning, komplettering armaturer soprum
 2019 Byte tvättmaskin, påbörjat byte av ventilation
 2020 Fortsatt byte av ventilation, Påbörjat byte garageportar och dränering av källare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Asfaltering, fönster, dörrar, portautomatik samt stambyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 217 och under året har det tillkommit 22 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 214.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	117	136	160	184	239
Skuldsättning, kr/kvm	391	406	828	992	1 037
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	448	468	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	380	330	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	898	884	834	846	846
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	898	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 698	10 346	10 126	10 253	10 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	681	811	1 002	1 314	2 131
Soliditet, %	65	63	51	41	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 337 315	0	0	1 337 315
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	810 950	0	0	810 950
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 232 384	0	440 431	5 672 815
S:a bundet eget kapital, kr	7 380 649	0	440 431	7 821 080
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 638 045	811 348	-440 431	5 008 963
Årets resultat, kr	811 348	-811 348	680 742	680 742
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 449 393	0	240 311	5 689 705
S:a eget kapital, kr	12 830 042	0	680 742	13 510 785

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 590 000 kr samt ianspråktagande skett med 149 569 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 449 394
Årets resultat, kr	680 742
Reservation till underhållsfond, kr	-590 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 569
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 689 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 689 705

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 698 208	10 350 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 655	2 675
Summa Rörelseintäkter		10 799 863	10 353 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 219 060	-8 529 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 762	-141 212
Personalkostnader	Not 6	-91 653	-116 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-571 907	-568 091
Summa Rörelsekostnader		-10 032 382	-9 355 845
Rörelseresultat		767 481	997 806
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 286	3 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-96 025	-189 926
Summa Finansiella poster		-86 739	-186 458
Resultat efter finansiella poster		680 742	811 348
Resultat före skatt		680 742	811 348
Årets resultat		680 742	811 348

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	16 222 924	16 794 831
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 222 924	16 794 831
Summa Anläggningstillgångar		16 222 924	16 794 831

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		34 684	56 082
Aktuell skattefordran		1 732	1 732
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 267 615	3 144 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	309 640	261 518
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 613 671	3 463 497
Summa Omsättningstillgångar		4 613 671	3 463 497

Summa Tillgångar		20 836 595	20 258 328
-------------------------	--	-------------------	-------------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 148 265	2 148 265
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 672 815	5 232 384
Summa Bundet eget kapital		7 821 080	7 380 649

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 008 963	4 638 045
Årets resultat		680 742	811 348
Summa Fritt eget kapital		5 689 704	5 449 394

Summa Eget kapital

13 510 784 **12 830 043**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 458 813	1 046 388
Övriga långfristiga skulder		83 700	83 400
Summa Långfristiga skulder		3 542 513	1 129 788

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 246 388	3 825 769
Leverantörsskulder		800 012	764 156
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	109 103	110 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 627 795	1 598 295
Summa Kortfristiga skulder		3 783 298	6 298 497

Summa Skulder

7 325 811 **7 428 285**

Summa Eget kapital och skulder

20 836 595 **20 258 328**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 767 481 997 806

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 571 907 568 091

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **571 907 568 091**

Erhållen ränta 9 286 3 468

Erlagd ränta -87 078 -193 531

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 261 595 1 375 835

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -42 524 -129 848

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 69 987 158 288

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **27 463 28 440**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 289 058 1 404 274

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -55 503

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **0 -55 503**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -166 956 -4 358 047

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 300 300

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-166 656 -4 357 747**

Årets kassaflöde

1 122 402 -3 008 975

Likvida medel vid årets början **3 118 515 6 127 490**

Likvida medel vid årets slut **4 240 917 3 118 515**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	9 061 485	8 778 864
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	384 759	0
	Hyror bostäder	304 612	351 003
	Hyror lokaler	101 446	100 631
	Hyror garage och parkeringsplatser	801 924	787 524
	Hyror förbrukningsbaserad	0	296 688
	Hyror informationsöverföring	123 804	124 488
	Hyror övrigt	6 933	10 268
	Övriga primära intäkter	77 577	40 000
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 862 540	10 489 466
	Hysesbortfall	-164 332	-138 490
	<i>Summa</i>	-164 332	-138 490
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 698 208	10 350 976

* I Årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten och värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	101 655	2 675
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	101 655	2 675

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 110 504	-1 145 433
	Snö och halk-bekämpning	-556 821	-433 330
	Reparationer	-558 541	-403 481
	Planerat underhåll	-149 569	-255 095
	EI	-934 997	-824 741
	Uppvärmning	-2 589 868	-2 389 602
	Vatten	-1 049 500	-750 745
	Sophämtning	-412 401	-546 377
	Fastighetsförsäkring	-325 358	-295 779
	Kabel-TV och bredband	-165 940	-157 900
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-301 560	-296 982
	Förvaltningsavtalskostnader	-931 951	-895 451
	Övriga driftkostnader	-132 050	-134 636
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 219 060	-8 529 552

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 898	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 824	0
	Administrationskostnader	-7 395	-64 009
	Extern revision	-29 484	-33 375
	Föreningsverksamhet	0	-2 600
	Övriga förvaltningskostnader	-95 160	-41 228
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-149 762	-141 212
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-2 800
	Övriga arvoden	-72 550	-91 500
	Sociala avgifter	-16 103	-22 539
	Övriga personalkostnader	0	-150
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-91 653	-116 989
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-519 875	-516 060
	Avskrivning på markanläggning	-52 032	-52 032
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-571 907	-568 091
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 286	3 468
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 286	3 468
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-95 249	-189 440
	Övriga räntekostnader	-776	-486
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-96 025	-189 926

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 256 848	40 798 966
	Ingående anskaffningsvärde mark	263 500	263 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 399 626	5 399 626
	Årets investeringar	0	457 882
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	46 919 974	46 919 974
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 125 143	-29 557 052
	Årets avskrivningar	-571 907	-568 091
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-30 697 050	-30 125 143
	Utgående redovisat värde	16 222 924	16 794 831
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 885 000	1 885 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	491 000	491 000
	Summa	94 976 000	94 976 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 695 500	20 695 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	20 695 500	20 695 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	18 850	18 850
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	18 850	18 850
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 850	-18 850
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-18 850	-18 850
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 240 917	3 118 515
	Övriga fordringar	26 698	25 650
	Summa Övriga fordringar	4 267 615	3 144 165

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 640	261 518		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	309 640	261 518		
Not 14	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Fond för yttre underhåll</i>				
	Fond för yttre underhåll	5 672 815	5 232 384		
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	5 672 815	5 232 384		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek	3,06%	2026-12-01	3 658 813	200 000
	Stadshypotek	1,95%	2025-03-01	1 046 388	46 336
				4 705 201	246 336
	Långfristig del			3 458 813	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			1 046 388	
	Kortfristig del			1 246 388	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			246 336	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			985 344	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,81%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	5 024	12		
	Inre fond	101 287	101 287		
	Övriga kortfristiga skulder	2 792	8 978		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	109 103	110 277		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	906 792	878 983		
	Upplupna räntekostnader	10 663	1 716		
	Övriga upplupna kostnader	710 340	717 596		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 627 795	1 598 295		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 beslut 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. Risken 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 information 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor 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 uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fjället i Kiruna för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Kenneth Ruokamo
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Fjället i Kiruna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER CORZILIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:16:57



JULIA VALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 08:15:37



JIMMY JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 08:45:19



JORDAN LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:35:23



SIMON LANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:23:40



KENNETH RUOKAMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 14:14:41



MONIKA LINDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 11:29:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Fjället i Kiruna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH RUOKAMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 18:29:23



MONIKA LINDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 11:32:15



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.