



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Fjället i Kiruna
797300-0263

2023-01-01 - 2023-12-31

Handwritten signature

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

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, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska förtgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Fjället i Kiruna, 797300-0263 får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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 Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m2</u>
<i>Bostadsrätter</i>		
1 rum och kök	10	330
2 rum och kök	118	6 560
3 rum och kök	45	3 271,5
4 rum och kök	3	250,5
Bostadsrätter	176	10 412
<i>Hyresrätter</i>		
1 rum och kök	3	115
2 rum och kök	4	176
Hyresrätter	7	291
Lokaler	4	215
Garage	68	1 088
Totalt		12 006

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	2020	Fortsatt byte av ventilation, Påbörjat byte av garageportar och dränering av källare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om höjda årsavgifter med 4% fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna 2023 uppgår till i genomsnitt 843 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 621 000kr överensstämmer med underhållsplan.

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

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Tom Pettersson	ordförande
Håkan Heikki	vice ordförande
Simon Landin	sekreterare
Sven-Olov Wikander	ledamot
Jimmy Johansson	ledamot

Suppleanter

Björn Andersson

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tom Pettersson, Håkan Heikki och Simon Landin.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Kurt Johansson och Oscar Jarum med Kurt Johansson som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20 där 32 medlemmar deltog.

Motioner:

Inga inkomna



Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Vattenfall och Luleå energi
Fjärrvärme	Kiruna Kommun
Försäkring	Folksam

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 217 (214) 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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	10 346	10 126	10 253	10 304	10 266
Resultat efter fin.poster i tkr	811	1 002	1 314	2 131	2 982
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	884	834	846	846	846
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	88	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	695	710	698	640	602
Energikostnad, kr/m2 totalyta	330	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	406	828	992	1 037	1 082
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	468	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,7	2,1	2,5	2,5	2,3
Räntekänslighet i %	0,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	436	437	394	330	277
Soliditet i %	63,3	50,8	41	36	28,9
Sparande, kr/m2 totalyta	136	160	184	239	310

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 872 157 kr. Under året har föreningen löst två lån på 4 191 091 kr och amorterat på kvarvarande lån 166 956 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29,2 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 337 315	810 950	4 866 479	4 002 427	1 001 523
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-20				1 001 523	-1 001 523
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-255 095	255 095	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			621 000	-621 000	
Årets resultat					811 348
Vid årets slut	1 337 315	810 950	5 232 384	4 638 045	811 348

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 638 045
Årets resultat	811 349
Totalt att disponera	5 449 394

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 449 394**

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



RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 346 171	10 126 079
Övriga rörelseintäkter	3	7 480	27 321
		<u>10 353 651</u>	<u>10 153 400</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-8 346 632	-7 907 850
Underhåll	5	-255 095	-225 410
Övriga externa kostnader	6	-69 038	-39 222
Personalkostnader	7	-116 989	-215 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-568 091	-556 644
		<u>-9 355 845</u>	<u>-8 944 632</u>
Rörelseresultat		997 806	1 208 768
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 468	842
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-189 926	-208 087
		<u>-186 458</u>	<u>-207 245</u>
Resultat efter finansiella poster		811 348	1 001 523
Årets resultat	11	<u>811 348</u>	<u>1 001 523</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	16 794 831	16 905 040
Inventarier	13	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	402 379
		16 794 831	17 307 419
Summa anläggningstillgångar		16 794 831	17 307 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56 082	3 461
Aktuell skattefordran		1 732	1 732
Avräkning HSB Norr ek för		3 118 515	6 127 490
Övriga fordringar	15	25 650	24 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	261 518	203 788
		3 463 497	6 361 196
Summa omsättningstillgångar		3 463 497	6 361 196
SUMMA TILLGÅNGAR		20 258 328	23 668 615

2

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 337 315	1 337 315
Upplåtelseavgift		810 950	810 950
Yttre underhållsfond	17	5 232 384	4 866 479
		<u>7 380 649</u>	<u>7 014 744</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 638 045	4 002 427
Årets resultat		811 348	1 001 523
		<u>5 449 393</u>	<u>5 003 950</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		12 830 042	12 018 694
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	1 046 388	4 872 157
Övriga långfristiga skulder		83 400	83 100
		<u>1 129 788</u>	<u>4 955 257</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	3 825 769	4 358 047
Leverantörsskulder		764 157	749 789
Fond för inre underhåll	20	101 287	101 287
Övriga skulder	21	6 533	38 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 600 752	1 447 251
		<u>6 298 498</u>	<u>6 694 664</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 258 328	23 668 615

u

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	997 806	1 208 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	568 092	556 645
	<u>1 565 898</u>	<u>1 765 413</u>
Erhållen ränta	3 468	842
Erlagd ränta	-193 531	-221 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 375 835	1 545 100
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-129 848	276 374
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	158 287	72 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 404 274	1 894 336
Investeringsverksamheten		
Försäljning hyreslägenhet	-	1 703 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 502	-178 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 502	1 524 707
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-4 358 047	-1 822 309
Deposition	300	100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 357 747	-1 822 209
Årets kassaflöde	-3 008 975	1 596 834
Likvida medel vid årets början	6 127 491	4 530 657
Likvida medel vid årets slut	3 118 516	6 127 491
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	3 118 515	6 127 490
	<u>3 118 515</u>	<u>6 127 490</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

2

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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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 1,25% 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.

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 1 589 kr/lgh för 2023, 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 ränteutgifter 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 20,6%.

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 omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsvgifter*	8 778 864	8 585 410
Hysesintäkter	1 110 936	1 119 055
Intäkter el	296 688	259 695
Intäkter kabel-tv	124 488	124 817
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	35 195	37 102
	10 346 171	10 126 079
<i>Avgår</i>		
	10 346 171	10 126 079

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsstöd	2 675	8 910
Sålda inventarier, övriga intäkter	4 805	18 411
	7 480	27 321

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 280 068	1 047 706
Snöröjning och halkbekämpning	433 330	501 885
Reparationer	403 481	338 535
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	824 742	734 709
Uppvärmning	2 389 602	2 253 357
Vatten	750 745	849 115
Renhållning	546 377	424 268
Förvaltningskostnader	967 626	1 036 247
Försäkring	295 780	277 277
Fastighetsskatt/avgift	296 982	301 560
Kommunikation och media		
Kabel-TV	157 899	143 191
	8 346 632	7 907 850

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll bostäder	-	9 626
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	4 995	-
Utfört underhåll installationer	-	198 665
Utfört underhåll huskropp utvändigt	250 100	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	17 119
	255 095	225 410

2

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	-	23 692
Telefon och porto mm	1 188	3 326
Kundförluster	3 568	9
Risk- och bankkostnader	61 553	2 219
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 729	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	-	9 176
	69 038	39 222

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	91 500	169 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 800	3 200
Övriga personalkostnader	150	4 800
Sociala kostnader	22 539	38 006
	116 989	215 506

Föreningen har inga anställda

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	516 060	504 613
Markinventarier	52 031	52 031
	568 091	556 644

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	3 468	842
	3 468	842

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	189 440	208 087
Övriga finansiella kostnader	486	-
	189 926	208 087

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	811 348	1 001 523
Reservering till yttre underhållsfond	-621 000	-700 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	255 095	225 410
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	445 443	526 933

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

Not 12 Byggnader, mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	46 198 592	46 198 592
-Årets anskaffningar: låssystem	457 882	-
	<u>46 656 474</u>	<u>46 198 592</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-29 557 052	-29 000 407
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-568 091	-556 644
	<u>-30 125 143</u>	<u>-29 557 051</u>
Bokfört värde byggnader	16 531 331	16 641 541
Bokfört värde mark	263 500	263 500
	<u>16 794 831</u>	<u>16 905 041</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	71 885 000	71 885 000
Taxeringsvärde mark:	23 091 000	23 091 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	18 850	18 850
	<u>18 850</u>	<u>18 850</u>
<i>Ackumulerade 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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	402 379	224 086
Investering i cylinderbyte	-402 379	178 293
Redovisat värde vid årets slut	-	402 379

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	-	107
Skattekonto	25 650	24 618
	<u>25 650</u>	<u>24 725</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel TV, Bredband, försäkringar	248 497	188 071
Moms	13 021	15 717
	<u>261 518</u>	<u>203 788</u>

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 866 479	4 391 889
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	621 000	700 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-255 095	-225 410
Fondbehållning vid årets slut	5 232 384	4 866 479

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-01	1,9	3 779 433	3 900 053
Stadshypotek	2023-10-30	2,13	-	1 865 304
Stadshypotek	2023-12-30	2,71	-	2 325 787
Stadshypotek	2025-03-01	1,95	1 092 724	1 139 060
Totala skulder på bokslutsdagen			4 872 157	9 230 204
Nästa års amortering			-166 956	-382 956
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-667 824	-1 531 824
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 037 377	7 315 424
Totala skulder på bokslutsdagen			4 872 157	9 230 204
Avgår kortfristig del			-3 825 769	-4 358 047
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 046 388	4 872 157

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	166 956	382 956
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 658 813	3 975 091
	3 825 769	4 358 047

Not 20 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	101 287	101 287
Vid årets slut	101 287	101 287

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	-	23 280
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	15 010
Momsskuld	12	-
Övriga kortfristiga skulder	6 521	-
	6 533	38 290

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lön	61 500	-
Sociala avgifter	13 597	-
Räntor	1 716	5 321
Förutbetalda avgifter/hyror	878 983	903 565
KPMG	25 000	-
El	91 979	81 541
Fjärrvärme	350 645	313 157
Avisering	2 457	15 875
Snörenhållning	31 500	-
Övrigt	143 375	127 792
	<u>1 600 752</u>	<u>1 447 251</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>20 695 500</u>	<u>20 695 500</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	20 695 500	20 695 500

Kiruna 2024-⁰⁷⁰²-----



Tom Pettersson
Ordförande



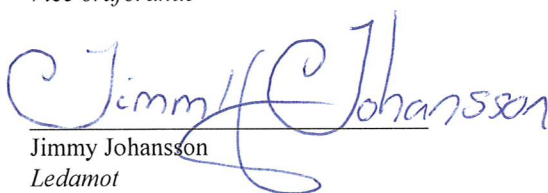
Simon Landin
Sekreterare



Håkan Heikki
Vice ordförande



Sven-Olov Wikander
Ledamot



Jimmy Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-⁰⁹⁰⁹-----

Kenneth Ruokamo
Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjället i Kiruna för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el-ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker-het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis-ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom-mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak-tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas 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 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.

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 Brf Fjället i Kiruna för år 2023 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 och 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 förlöpande 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 vi 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 vår professionella 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt stadgarna, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Luleå den 9 september 2024

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor