

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Fjällnäs
Org nr: 716415-8771





Innehållsförteckning

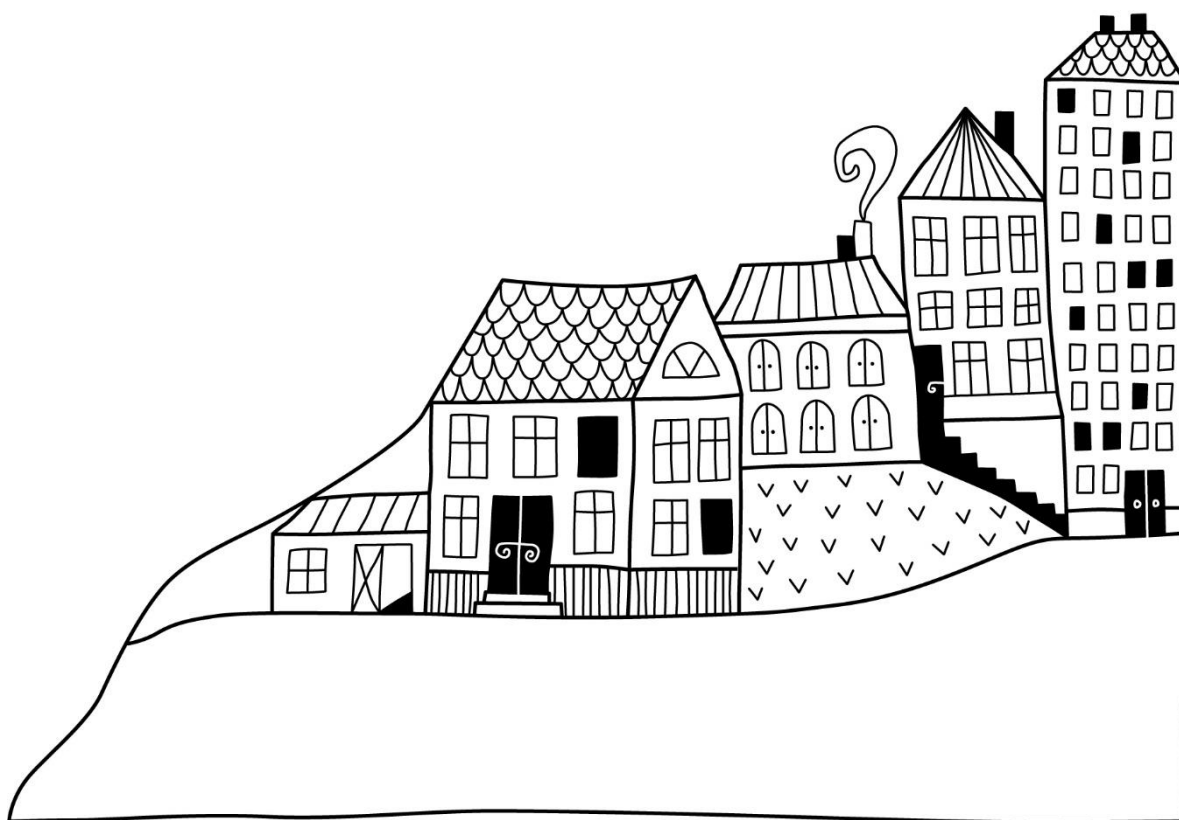
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Fjällnäs får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-27.

Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 27%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 044 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 038 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gällivare 5:17 i Gällivare Kommun. På fastigheterna finns 44 byggnader med 176 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1989 - 1991. Fastigheternas adress är Fjällnäsgränd 1 - 44 i Gällivare.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
24	60	68	24	176

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
124	68

Total tomtarea 112 166 m²

Total bostadsarea 12 058 m²

Total lokalarea 2 084 m²



Årets taxeringsvärde	84 824 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 824 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 162 tkr och planerat underhåll för 82 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen jobbar kontinuerligt med underhåll av fastigheterna genom underhållsplanen och årliga besiktningar.

Avsättning till underhållsfonden följer den aktuella underhållsplanen och avsättningen har för räkenskapsåret gjorts med 4 200 tkr (348 kr/m² BOA).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt (förstärkning balkonger)	2016
Installationer (utebelysning)	2015 - 2016
Markytor	2015
Garage och p-platser	2014
Byte lägenhetsaggregat	2010 - 2011
Lekplatser	2006
Byte lägenhetsdörrar	2004 - 2006
Målning fasader	2003 - 2005
Byte radioventiler	2017
Underhåll balkonger	2017
Underhåll kvarterslokal	2017
Installationer (ny fjärrvärmeanläggning	2022
Huskropp utvändigt (nya hängrännor, stuprör, husskyltar	2022
Installationer (ny lyktstolpe)	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	57 775
Huskropp utvändigt	10 384
Garage och p-platser	13 851



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Märtha Viltok	Ordförande	2024
Ellinor Niva	Sekreterare	2025
Ann-Kristin Peterson	Vice ordförande	2024
Jan Apelqvist	Ledamot	2024
Roger Carlesson	Ledamot	2024
Tommi Syväjärvi	Ledamot	2025
Johnny Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Edlund	Suppleant	2024
Inger Bergqvist	Suppleant	2024
Linda Isaksson	Suppleant	2024
Marita Malmefjäll	Suppleant	2024
Arne Waara	Suppleant	2025
Anna-Lena Fredriksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Lisbeth Falk	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Doris Bjurberg	2024
Helene Mickelsson	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 219 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 220 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften och värmeavgiften med 3% från och med 2024-01-01. Kabel-TV /bredbandsavgift höjs till 100 kr från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 809 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Under tidigare år har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 667 283	11 473 422	11 475 286	11 273 105	11 033 645
Resultat efter finansiella poster	1 993 746	1 430 715	-2 793 464	-4 448 808	-2 210 683
Soliditet %	36	33	31	33	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	90	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	786	772	772	758	745
Energikostnad kr/kvm	234	207	211	192	201
Sparande kr/kvm	219	304	300	264	262
Skuldsättning kr/kvm	2 956	3 099	3 241	3 308	3 375
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 956	3 099	3 241	3 308	3 375
Räntekänslighet %	3,8	4,0	4,2	4,4	4,5



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 306 200	0	0	6 746 120	6 194 976	1 430 715
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 430 715	–1 430 715
Reservering underhållsfond				4 200 000	–4 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				–82 012	82 012	
Årets resultat						1 993 746
Vid årets slut	8 306 200	0	0	10 864 108	3 507 703	1 993 746

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 625 691
Årets resultat	1 993 746
Årets fondreservering enligt stadgarna	–4 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 012
Summa	5 501 449

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 501 449**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 667 283	11 473 422
Övriga rörelseintäkter	Not 3	246 228	224 679
Summa rörelseintäkter		11 913 511	11 698 101
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 963 258	-7 520 319
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 231 132	-1 179 350
Personalkostnader	Not 6	-118 359	-101 016
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 044 390	-1 044 390
Summa rörelsekostnader		-9 357 139	-9 845 074
Rörelseresultat		2 556 372	1 853 027
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 280	25 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	102 760	43 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-670 666	-491 569
Summa finansiella poster		-562 626	-422 312
Resultat efter finansiella poster		1 993 346	1 430 715
Årets resultat		1 993 346	1 430 715



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	61 213 673	62 258 063
Summa materiella anläggningstillgångar		61 213 673	62 258 063
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		264 000	264 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		264 000	264 000
Summa anläggningstillgångar		61 477 673	62 522 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-729	-393
Övriga fordringar		22 508	21 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		373 719	596 595
Summa kortfristiga fordringar		395 498	618 137
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	6 682 818	5 211 528
Summa kassa och bank		6 682 818	5 211 528
Summa omsättningstillgångar		7 078 316	5 829 665
Summa tillgångar		68 555 989	68 351 728



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 306 200	8 306 200
Fond för yttre underhåll	10 864 109	6 746 120
Summa bundet eget kapital	19 170 309	15 052 320
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 507 702	6 194 976
Årets resultat	1 993 746	1 430 715
Summa fritt eget kapital	5 501 448	7 625 691
Summa eget kapital	24 671 757	22 678 011
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 779 412
Summa långfristiga skulder	17 779 412	17 979 412
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 023 187
Leverantörsskulder	402 671	665 243
Skatteskulder	14 392	14 392
Övriga skulder	31 779	31 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 632 791	1 132 892
Summa kortfristiga skulder	26 104 820	27 694 305
Summa eget kapital och skulder	68 555 989	68 351 728



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 966 997	1 430 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 044 390	1 044 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 011 387	2 475 104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	249 388	-45 371
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	237 328	-59 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 498 103	2 370 580
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 026 813	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 026 813	-2 000 000
Årets kassaflöde	1 471 290	370 580
Likvidamedel vid årets början	5 211 528	4 840 948
Likvidamedel vid årets slut	6 682 818	5 211 528
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 758 671	9 758 688
Hyror, garage	558 971	557 568
Hyror, p-platser	184 770	166 428
Hyror, övriga	0	21 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 253	-1 485
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 060	-13 857
Bränsleavgifter, bostäder	1 181 184	984 480
Summa nettoomsättning	11 667 283	11 473 422

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	168 960	168 960
Övriga ersättningar	35 845	37 910
Fakturerade kostnader	0	198
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-15
Återvunna fordringar	3 988	0
Övriga rörelseintäkter	2 040	17 626
Försäkringsersättningar	35 395	0
Summa övriga rörelseintäkter	246 228	224 679

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-82 011	-1 829 264
Reparationer	-1 161 749	-439 041
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-271 440	-271 440
Försäkringspremier	-241 638	-215 432
Kabel- och digital-TV	-236 938	-210 621
Återbäring från Riksbyggen	11 300	14 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 207	-4 193
Obligatoriska besiktningar	-5 250	-78 820
Bevakningskostnader	-118 868	-104 753
Snö- och halkbekämpning	-748 801	-640 274
Förbrukningsinventarier	-25 334	-4 209
Vatten	-788 351	-765 811
Fastighetsel	-280 338	-234 706
Uppvärmning	-2 241 334	-1 927 527
Sophantering och återvinning	-739 988	-685 968
Förvaltningsarvode drift	-30 313	-122 361
Summa driftskostnader	-6 990 007	-7 520 319



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 108 492	-1 070 765
IT-kostnader	0	-2 148
Arvode, yrkesrevisorer	-25 345	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-37 173	-35 929
Kreditupplysningar	-1 589	-313
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 963	-27 692
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-50
Medlems- och föreningsavgifter	-17 600	-17 600
Bankkostnader	-4 971	-2 300
Övriga externa kostnader	0	-7 553
Summa övriga externa kostnader	-1 231 132	-1 179 350

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-49 000
Sammanträdesarvoden	-38 400	-30 000
Övriga ersättningar	0	-565
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-7 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-960
Sociala kostnader	-15 959	-11 491
Summa personalkostnader	-118 359	-101 016

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 044 390	-1 044 390
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 044 390	-1 044 390

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 280	25 344
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 280	25 344



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	100 276	39 886
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 911	4 024
Övriga ränteintäkter	573	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	102 760	43 913

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-670 666	-491 581
Övriga räntekostnader	0	12
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-670 666	-491 569



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 634 705	79 634 705
Mark	708 949	708 949
Markanläggning	733 294	733 294
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 076 948	81 076 948
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 085 591	-17 041 202
Markanläggningar	-733 294	-733 294
	-18 818 885	-17 774 496
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 044 390	-1 044 390
	-1 044 390	-1 044 390
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 863 275	-18 818 885
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 213 673	62 258 062
Varav		
Byggnader	60 504 724	61 549 113
Mark	708 949	708 949
Taxeringsvärden		
Bostäder	82 400 000	82 400 000
Lokaler	2 424 000	2 424 000
Totalt taxeringsvärde	84 824 000	84 824 000
<i>varav byggnader</i>	<i>70 549 000</i>	<i>70 549 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 275 000</i>	<i>14 275 000</i>

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 647 416	4 247 786
Transaktionskonto	2 035 403	963 742
Summa kassa och bank	6 682 818	5 211 528



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	41 802 599	43 829 412
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 023 187	-25 850 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 779 412	17 979 412

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN		2023-02-27	6 450 000,00	-5 300 000,00	1 150 000,00	0,00
SBAB	4,81%	2024-11-18	0,00	5 300 000,00	312 500,00	4 987 500,00
SBAB	4,81%	2024-11-18	19 200 000,00	0,00	364 313,00	18 835 687,00
SBAB	1,08%	2025-05-15	18 179 412,00	0,00	200 000,00	17 979 412,00
Summa			43 829 412,00	0,00	2 026 813,00	41 802 599,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 107 250 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 000 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 4 987 500 kr och 18 835 687 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Märtha Viltok

Ellinor Niva

Ann-Kristin Peterson

Tommi Syväjärvi

Jan Apelqvist

Roger Carlessen

Johnny Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Lisbeth Falk
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjällnäs 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Brf Fjällnäs för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Örnsköldsvik den

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Lisbeth Falk
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557517500860

Document

Årsredovisning 207161 rättad(34)-sammanfogad
Main document
24 pages
Initiated on 2024-05-15 08:41:44 CEST (+0200) by
Christina Lundmark (CL)
Finalised on 2024-05-21 09:25:00 CEST (+0200)

Initiator

Christina Lundmark (CL)
Riksbyggen
christina.lundmark@riksbyggen.se

Signatories

Märtha Viltok (MV) Brf Fjällnäs m_viltok@hotmail.com Signed 2024-05-15 14:37:21 CEST (+0200)	Ellinor Niva (EN) Brf Fjällnäs ellinorniva@hotmail.com Signed 2024-05-15 12:45:17 CEST (+0200)
Ann-Kristin Pettersson (AP) Brf Fjällnäs anki.peterson@gmail.com Signed 2024-05-15 14:25:12 CEST (+0200)	Jan Apelqvist (JA) Brf Fjällnäs jansixtenapelqvist@gmail.com Signed 2024-05-15 15:01:22 CEST (+0200)
Roger Carlessen (RC) Brf Fjällnäs roger.carlessen@hotmail.com Signed 2024-05-15 11:04:32 CEST (+0200)	Tomm Syväjärvi (TS) Brf Fjällnäs tommisy@hotmail.com Signed 2024-05-17 16:43:10 CEST (+0200)
Johnny Johansson (JJ) Riksbyggen Johnny.Johansson@riksbyggen.se Signed 2024-05-15 08:56:36 CEST (+0200)	Lisbeth Falk (LF) Brf Fjällnäs lisbeth62falk@gmail.com Signed 2024-05-19 11:53:35 CEST (+0200)
Frida Kolbäck (FK) KPMG.AB frida.kolback@kpmg.se Signed 2024-05-21 09:25:00 CEST (+0200)	



Verification

Transaction 09222115557517500860

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 990 007	7 520 319
Övriga externa kostnader	1 231 132	1 179 350
Personalkostnader	118 359	101 016
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 044 390	1 044 390
Finansiella poster	562 626	422 312
Summa kostnader	9 946 513	10 267 386

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	0	99 296
Utemiljö extra	30 313	23 065
Rabatt/återbäring från RB	-11 300	-14 100
Systematiskt brandskyddsarbete	2 207	4 193
Obligatoriska besiktningstkostnader	5 250	4 900
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	73 920
Bevakningskostnader	145 616	104 753
Snö- och halkbekämpning	748 801	640 274
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	13 677
Rep bostäder utg för köpta tj	26 569	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9 268	21 175
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	8 108	5 224
Rep installationer utg för köpta tj	73 056	4 194
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	42 850	61 356
Rep install utg för köpta tj Värme	9 410	7 006
Rep install utg för köpta tj Ventilation	52 771	145 090
Rep install utg för köpta tj El	7 847	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2 229
Rep huskropp utg för köpta tj	98 627	65 290
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	168	0
Rep markytor utg för köpta tj	41 071	7 435
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	609 387	67 975
Övriga Reparationer	695	939
Försäkringsskador	181 922	37 452
UH installationer utg för köpta tj	0	14 066
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	57 775	1 179 052
UH huskropp utg för köpta tj	10 384	636 146
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	13 851	0
Fastighetsel	280 338	234 706
Uppvärmning	2 241 334	1 927 527
Vatten	788 351	765 811
Sophämtning	739 988	685 968
Fastighetsförsäkring	241 638	215 432
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	236 938	210 621
Fastighetsskatt	271 440	271 440
Förbrukningsinventarier	22 373	0
Förbrukningsmaterial	2 961	4 209
Summa driftkostnader	6 990 007	7 520 319

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	12 058 kr/kvm	12 058 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	12	9
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20	17
El	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	23	19
Fastighetsförsäkring	20	18
Fastighetsskatt	23	23
Fastighetsskötsel extra	0	8
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Försäkringsskador	15	3
Hissbesiktning	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	6
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	2	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	51	6
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	2
Rep huskropp utg för köpta tj	8	5
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	5
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4	12
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep installationer utg för köpta tj	6	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	3	1
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	1
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	0	0
Självrisk	0	0
Snö- och halkbekämpning	62	53
Sophämtning	61	57
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	1	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	1	53
UH installationer utg för köpta tj	0	1
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	5	98
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	186	160
Utemiljö extra	3	2
Utemiljö grund	0	0
Vatten	65	64
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	579,70	623,68

RBF Fjällnäs

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Fjällnäs i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

