



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Fjället i Kiruna

797300-0263

2022-01-01 - 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Fjället i Kiruna, 797300-0263 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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>Hysesrätter</i>		
1 rum och kök	3	115
2 rum och kök	4	176
Hysesrätter	7	291
Totalt	183	10 703
Lokaler	4	438

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

Under räkenskapsåret har 2 hyreslägenheter upplåtits till 2 bostadsrätter.

Årets underhållsåtgärder och investeringar består av:

- Underhålla ventilationen
- Påbörjat byte av låssystem
- Dränering grunden Lappgatan 9

Uppdaterar sin underhållsplan årligen med hjälp av HSB. De närmsta åren planerar styrelsen ombyggnad av balkonger.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om höjda årsavgifter med 2% fr.o.m. 2023-01-01. Årsavgifterna 2022 uppgår till i genomsnitt 846 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 700 000kr överensstämmer med underhållsplan.

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

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Wilma Andersson	ordförande
Jimmy Johansson	vice ordförande
Sven-Olov Wikander	ledamot
Simon Landin	ledamot
Håkan Heikki	ledamot

Suppleanter

Björn Andersson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Wilma Andersson och Jimmy Johansson .

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Oscar Jarum och Åsa Jonsson med Oscar Jarum som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15 där 28 medlemmar deltog.

Motioner:

Inga inkomna

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-12. Vid stämman deltog 45 närvarande och 6 fullmakter, totalt 51 röster. Extra föreningsstämman beslutade att bygga inglasade balkonger samt stadgeändring om balkongavgift.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Kiruna Kommun
Försäkring	Trygg Hansa

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 214 (208) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	10 126	10 253	10 304	10 266	10 230
Resultat efter fin.poster i tkr	1 002	1 314	2 131	2 982	1 994
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	834	846	846	846	846
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	710	698	640	602	551
Låneskuld, kr/m2 totalyta	828	992	1 037	1 082	1 182
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	2,5	2,5	2,3	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	437	394	330	277	178
Sparande, kr/m2 totalyt*	160	184	239	310	282
Soliditet i %**	50,8	41	36	28,9	15,7

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 230 204 kr. Under året har föreningen amorterat 382 956 kr. Återstående amorteringstid är 24 år beräknat på nuvarande amorteringstakt.

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	445 265	-	4 391 889	3 162 852	1 314 166
Upplåtna lägenheter	892 050	810 950			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-15				1 314 165	-1 314 166
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-225 410	225 410	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			700 000	-700 000	
Årets resultat					1 001 523
Vid årets slut	1 337 315	810 950	4 866 479	4 002 427	1 001 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp

4 002 427

1 001 523

5 003 950

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

5 003 950

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 126 079	10 253 431
Övriga rörelseintäkter	3	27 321	17 663
		<u>10 153 400</u>	<u>10 271 094</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-7 907 850	-7 775 206
Underhåll	5	-225 410	-
Övriga externa kostnader	6	-39 222	-13 334
Personalkostnader	7	-215 506	-154 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-556 644	-566 957
Övriga rörelsekostnader		-	-170 164
		<u>-8 944 632</u>	<u>-8 680 108</u>
Rörelseresultat		<u>1 208 768</u>	<u>1 590 986</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	842	733
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-208 087	-277 553
		<u>-207 245</u>	<u>-276 820</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 001 523</u>	<u>1 314 166</u>
Årets resultat	11	<u>1 001 523</u>	<u>1 314 166</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	16 905 040	17 461 685
Inventarier	13	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott	14	402 379	224 086
		<u>17 307 419</u>	<u>17 685 771</u>
Summa anläggningstillgångar		17 307 419	17 685 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 461	3 623
Aktuell skattefordran		1 732	53 946
Avräkning HSB Norr ek för		6 127 490	4 530 657
Övriga fordringar	15	24 725	24 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	203 788	395 218
		<u>6 361 196</u>	<u>5 007 952</u>
Summa omsättningstillgångar		6 361 196	5 007 952
SUMMA TILLGÅNGAR		23 668 615	22 693 723

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 337 315	445 265
Upplåtelseavgift		810 950	-
Yttre underhållsfond	17	4 866 479	4 391 889
		<u>7 014 744</u>	<u>4 837 154</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 002 427	3 162 852
Årets resultat		1 001 523	1 314 166
		<u>5 003 950</u>	<u>4 477 018</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		12 018 694	9 314 172
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	4 872 157	9 230 204
Övriga långfristiga skulder		83 100	83 000
		<u>4 955 257</u>	<u>9 313 204</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	4 358 047	1 822 309
Leverantörsskulder		749 789	685 264
Fond för inre underhåll	20	101 287	101 287
Övriga skulder	21	38 290	35 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 447 251	1 422 457
		<u>6 694 664</u>	<u>4 066 347</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 668 615	22 693 723

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader 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% 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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, 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 ränteintäkter 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	8 585 410	8 707 644
Hysesintäkter	1 119 055	1 121 841
Intäkter el	259 695	253 956
Intäkter kabel-tv	124 817	123 861
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	37 102	46 609
	10 126 079	10 253 911
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-	-480
	10 126 079	10 253 431

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsstöd	8 910	6 140
Sålda inventarier, övriga intäkter	18 411	11 523
	27 321	17 663

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	1 047 706	1 075 476
Snöröjning och halkbekämpning	501 885	526 672
Reparationer	338 535	445 046
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	734 709	886 819
Uppvärmning	2 253 357	2 246 562
Vatten	849 115	768 256
Renhållning	424 268	317 667
Förvaltningskostnader	1 036 247	910 311
Försäkring	277 277	207 523
Fastighetsskatt/avgift	301 560	249 346
Kommunikation och media		
Datakommunikation		2 425
Kabel-TV	143 191	139 104
	7 907 850	7 775 207

Not 5 Underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll bostäder	9 626	-
Utfört underhåll installationer	198 665	-
Utfört underhåll garage och parkering	17 119	-
	225 410	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmtrl	23 692	-
Telefon och porto mm	3 326	10 784
Återvunna kundförluster	9	692
Riskkostnader	2 219	358
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	1 500
Förenings - och medlemsaktivitet	9 176	-
	39 222	13 334

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	169 500	123 600
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 200	1 400
Övriga personalkostnader	4 800	1 150
Sociala kostnader	38 006	27 547
Utbildning	-	750
	215 506	154 447

Medelantal anställda

-

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	504 613	514 926
Markinventarier	52 031	52 031
	556 644	566 957

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	842	733
	842	733

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	208 087	277 553
	208 087	277 553

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	1 001 523	1 314 166
Reservering till yttre underhållsfond	-700 000	-718 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	225 410	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	526 933	596 166

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

Not 12 Byggnader, mark och markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	46 198 592	42 179 672
-Årets anskaffningar: dränering, ventilation, garageportar	-	4 561 097
-Årets utrangeringar	-	-542 177
	<u>46 198 592</u>	<u>46 198 592</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-29 000 407	-28 805 463
-Årets utrangering	-	372 013
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-556 645	-566 957
	<u>-29 557 052</u>	<u>-29 000 407</u>
Bokfört värde byggnader	16 641 540	17 198 185
Bokfört värde mark	263 500	263 500
	<u>16 905 040</u>	<u>17 461 685</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	71 885 000	58 815 000
Taxeringsvärde mark:	23 091 000	19 461 000

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	18 850	18 850
	<u>18 850</u>	<u>18 850</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 850	-18 850
	<u>-18 850</u>	<u>-18 850</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	224 086	3 224 443
Investering i dränering	-	1 336 654
Investering i cylinderbyte	178 293	224 086
Aktivering ventilation	-	-2 309 130
Aktivering garageportar	-	-852 813
Aktivering dränering	-	-1 399 154
Redovisat värde vid årets slut	<u>402 379</u>	<u>224 086</u>

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	107	
Skattekonto	24 618	24 508
	<u>24 725</u>	<u>24 508</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel TV, Bredband, försäkringar	188 071	394 677
Moms	15 717	541
	203 788	395 218

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 391 889	3 673 889
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	700 000	718 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-225 410	-
Fondbehållning vid årets slut	4 866 479	4 391 889

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2024-12-01	1,9	3 900 053	4 020 673
Stadshypotek	2022-01-30	2,52	-	1 439 353
Stadshypotek	2023-10-30	2,13	1 865 304	1 998 540
Stadshypotek	2023-12-30	2,71	2 325 787	2 408 551
Stadshypotek	2025-03-01	2,52	1 139 060	1 185 396
Totala skulder på bokslutsdagen			9 230 204	11 052 513
Nästa års amortering			-382 956	-457 568
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 531 824	-1 830 272
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 315 424	8 764 673
Totala skulder på bokslutsdagen			9 230 204	11 052 513
Avgår kortfristig del			-4 358 047	-1 822 309
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 872 157	9 230 204

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	382 956	457 568
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 975 091	1 364 741
	4 358 047	1 822 309

Not 20 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	101 287	101 287
Vid årets slut	101 287	101 287

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	-23 280	-23 340
Upplupna arbetsgivaravgifter	-15 010	-11 690
	-38 290	-35 030

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	5 321	18 389
Förutbetalda avgifter/hyror	903 565	843 596
KPMG	-	20 600
El	81 541	121 602
Fjärrvärme	313 157	325 057
Vatten	-	62 491
Renhållning	-	30 722
Avisering	15 875	-
Övrigt	127 792	-
	<u>1 447 251</u>	<u>1 422 457</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
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

Brf Fjället i Kiruna
797300-0263

14(14)

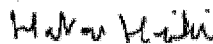
Kiruna 2023-.....-.....2023-06-19

DocuSigned by:



Jimmy Johansson
Vice ordförande

DocuSigned by:



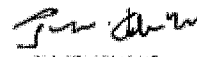
Håkan Heikki
Ledamot

DocuSigned by:



Simon Landin
Ledamot

DocuSigned by:



Sven-Olov Wikander
Ledamot

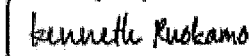
DocuSigned by:



Björn Andersson
Suppleant

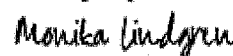
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-.....-..... 2023-06-19

DocuSigned by:



Kenneth Ruokamo
Av föreningen vald revisor

DocuSigned by:



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

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 fortgå 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.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman 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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Fjället i Kirunas finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Brf Fjället i Kiruna enligt god revisionssed 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 upplyser, 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 verksamheten, 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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

- 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.

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 Fjället i Kiruna för år 2022 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 Brf Fjället i Kiruna 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 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 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 aktiebolagslagen.

Luleå den

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Kenneth Ruokamo
Förtroendevald revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9DE8490A964A40A6B972FA5F1B6F2A96
 Subject: Complete with DocuSign: Brf Fjället i Kiruna Årsredovisning 2022.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 16
 Certificate Pages: 5
 AutoNav: Enabled
 EnvelopeId Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
 Monika Lindgren
 PO Box 50768
 Malmö, SE -202 71
 monika.lindgren@kpmg.se
 IP Address: 78.71.89.248

Record Tracking

Status: Original
 6/19/2023 2:28:58 PM
 Holder: Monika Lindgren
 monika.lindgren@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Björn Andersson
 bjorn.erik.andersson@telia.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Signature

DocuSigned by:

 2643864236C4ED

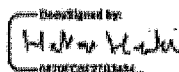
Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 95.193.38.180
 Signed using mobile

Timestamp

Sent: 6/19/2023 2:35:39 PM
 Viewed: 6/19/2023 3:28:57 PM
 Signed: 6/19/2023 3:29:59 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 6/19/2023 3:28:57 PM
 ID: bff049bb-63de-44e2-8300-f458e96998d4

Håkan Heikki
 hakan.heikki@hotmail.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 070FC0F2703A41

Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 83.251.209.232
 Signed using mobile

Sent: 6/19/2023 2:35:39 PM
 Viewed: 6/19/2023 3:13:39 PM
 Signed: 6/19/2023 3:16:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 6/19/2023 3:13:39 PM
 ID: bdb83736-91c9-487a-ad35-68b6e568d372

Jimmy Johansson
 jimmy.johansson@kiruna.se
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

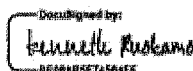
 E220DA7F450000

Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 94.234.115.58
 Signed using mobile

Sent: 6/19/2023 2:35:40 PM
 Viewed: 6/19/2023 3:08:49 PM
 Signed: 6/19/2023 3:09:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 6/19/2023 3:08:49 PM
 ID: 8eb1a7a6-d1e8-4171-821d-e5d6630738e1

Kenneth Ruokamo
 ruokamo@bredband.net
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 BE56B5F7A564FF

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 92.35.235.191

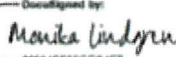
Sent: 6/19/2023 2:35:44 PM
 Resent: 6/19/2023 3:32:14 PM
 Resent: 6/20/2023 11:51:08 AM
 Viewed: 6/20/2023 12:00:03 PM
 Signed: 6/20/2023 12:24:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 6/20/2023 12:00:03 PM
 ID: 3b018b68-a8ec-494b-8b4b-939090c4b1b5

Signer Events

Monika Lindgren
monika.lindgren@kpmg.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

Decoded by:

9084CF5CE04E8

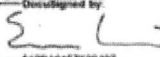
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 78.71.99.246

Timestamp

Sent: 6/19/2023 2:35:41 PM
Viewed: 6/19/2023 3:34:16 PM
Signed: 6/19/2023 3:34:46 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Simon Landin
simon.landin@hotmail.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

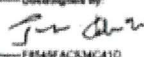
Decoded by:

510BA9157830497

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 92.35.239.19
Signed using mobile

Sent: 6/19/2023 2:35:42 PM
Viewed: 6/19/2023 2:36:38 PM
Signed: 6/19/2023 2:37:56 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/19/2023 2:36:38 PM
ID: c312d5ed-8528-4de5-b4ad-c1e7a9a47ece

Sven-Olov Wikander
nollegubben@live.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Decoded by:

F85A9ACB3AC41D

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 92.35.232.203
Signed using mobile

Sent: 6/19/2023 2:35:43 PM
Viewed: 6/19/2023 3:02:46 PM
Signed: 6/19/2023 3:08:03 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/19/2023 3:02:46 PM
ID: b2af150b-ad29-442e-bbcc-d00f6f34447c**In Person Signer Events****Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/19/2023 2:35:44 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/19/2023 3:32:13 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/19/2023 3:02:46 PM
Signing Complete	Security Checked	6/19/2023 3:08:03 PM
Completed	Security Checked	6/20/2023 12:24:07 PM

Payment Events**Status****Timestamps****Electronic Record and Signature Disclosure**