



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Fjället i Kiruna
797300-0263

2021-01-01 - 2021-12-31

W

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Fjället i Kiruna, 797300-0263 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Järven 1 och Björnen 5.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

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

Årets underhållsåtgärder och investeringar består av:

- Slutfört byte av garageport
- Påbörjat byte av låssystem
- Dränering grunden Lappgatan 9

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,5 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr.o.m. 2022-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 846 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 718 000 överensstämmer med budget.

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

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Tom Pettersson	ordförande
Wilma Andersson	vice ordförande
Jimmy Johansson	sekreterare
Charlotte Lindmark	ledamot
Sven-Olov Wikander	ledamot

Suppleanter
Gun-Mari Esko
Björn Andersson

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tom Pettersson och Wilma Andersson.

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 2021-06-30 där 39 medlemmar deltog. Poströstning tillämpades, till följd av covid-19.

Motioner:

Införa medlemsaktiviteter	Stämman biföll motionen
Införskaffa cykelställ	Stämman biföll motionen
Införa sopstation för sopsortering	Stämman biföll motionen
Bygga ut balkonger och glasa in	Stämman avslog motionen

En extra föreningsstämma hölls 2021-11-09 angående andelstalen för de nya lägenheterna. 10 medlemmar deltog.



Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 208 (206) 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	10 253	10 304	10 266	10 230	10 082
Resultat efter fin.poster i tkr	1 314	2 131	2 982	1 994	-3 242
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	846	846	846	846	834
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	698	640	602	551	867
Låneskuld, kr/m2 totalyta	992	1 037	1 082	1 182	1 231
Genomsnittlig ränta lån i %	2,5	2,5	2,3	2,8	3,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	394	330	277	178	78
Sparande, kr/m2 totalyt*	184	239	310	282	21
Soliditet i %**	41	36	28,9	15,7	5,1

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 052 513 kr. Under året har föreningen amorterat 500 580 kr. Återstående amorteringstid är 22 år beräknat på nuvarande amorteringstakt.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	445 265	3 673 889	1 749 863	2 130 989
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-30			2 130 989	-2 130 989
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		718 000	-718 000	
Årets resultat				1 314 166
Vid årets slut	445 265	4 391 889	3 162 852	1 314 166

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp

3 162 852

Årets resultat

1 314 165

Totalt att disponera

4 477 017

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

4 477 017

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

U

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 253 431	10 304 420
Övriga rörelseintäkter	3	17 663	57 562
		<u>10 271 094</u>	<u>10 361 982</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-7 775 206	-7 131 737
Underhåll	5	-	-126 539
Övriga externa kostnader	6	-13 334	-94 411
Personalkostnader	7	-154 447	-171 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-566 957	-410 658
Övriga rörelsekostnader		-170 164	-
		<u>-8 680 108</u>	<u>-7 935 248</u>
Rörelseresultat		1 590 986	2 426 734
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	733	748
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-277 553	-296 493
		<u>-276 820</u>	<u>-295 745</u>
Resultat efter finansiella poster		1 314 166	2 130 989
Årets resultat	11	1 314 166	2 130 989



BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	17 461 685	13 637 709
Inventarier	13	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott	14	224 086	3 224 443
		<u>17 685 771</u>	<u>16 862 152</u>
Summa anläggningstillgångar		17 685 771	16 862 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 623	1 303
Aktuell skattefordran		54 487	54 511
Avräkning HSB Norr ek för		4 530 657	5 002 894
Övriga fordringar	15	24 508	24 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	394 677	295 324
		<u>5 007 952</u>	<u>5 378 540</u>
Summa omsättningstillgångar		5 007 952	5 378 540
SUMMA TILLGÅNGAR		22 693 723	22 240 692

ew

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		445 265	445 265
Yttre underhållsfond	17	4 391 889	3 673 889
		<u>4 837 154</u>	<u>4 119 154</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 162 852	1 749 863
Årets resultat		1 314 166	2 130 989
		<u>4 477 018</u>	<u>3 880 852</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		9 314 172	8 000 006
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	9 230 204	7 031 840
Övriga långfristiga skulder		83 000	83 000
		<u>9 313 204</u>	<u>7 114 840</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 822 309	4 521 253
Leverantörsskulder		685 264	1 109 795
Fond för inre underhåll	20	101 287	101 287
Övriga skulder	21	35 030	16 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 422 457	1 377 209
		<u>4 066 347</u>	<u>7 125 846</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 693 723	22 240 692



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 1 459 kr/lgh för 2021, 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

	2021	2020
Avgifter	8 707 644	8 707 644
Hysesintäkter	1 121 841	1 166 568
Intäkter el	253 956	255 615
Intäkter kabel-tv	123 861	124 716
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	46 609	52 243
	<u>10 253 911</u>	<u>10 306 786</u>

Avgår

Avgiftsbortfall	-480	-
Rabatter/Avdrag	-	-2 366
	<u>10 253 431</u>	<u>10 304 420</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsstöd	6 140	8 123
Sålda inventarier, övriga intäkter	11 523	49 439
	<u>17 663</u>	<u>57 562</u>

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 075 475	860 307
Snöröjning och halkbekämpning	526 672	643 533
Reparationer	445 046	152 438
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	886 819	886 337
Uppvärmning	2 246 562	2 034 132
Vatten	768 256	704 039
Renhållning	317 667	326 175
Förvaltningskostnader	910 311	931 601
Försäkring	207 523	197 658
Fastighetsskatt/avgift	249 346	249 346
Kommunikation och media		
Datakommunikation	2 425	8 893
Kabel-TV	139 104	137 278
	<u>7 775 206</u>	<u>7 131 737</u>

Not 5 Underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll mark	-	126 539
	<u>-</u>	<u>126 539</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmtrl	-	32 060
Telefon och porto mm	10 784	10 515
Återvunna kundförluster	692	120
Risikkostnader	358	48 657
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 500	3 059
	<u>13 334</u>	<u>94 411</u>

2

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	123 600	124 121
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 400	2 275
Pensionskostnader	-	4 307
Övriga personalkostnader	1 150	10 175
Sociala kostnader	27 547	31 025
Utbildning	750	-
	154 447	171 903

Medelantal anställda	-	-
----------------------	---	---

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	514 926	393 605
Markinventarier	52 031	17 053
	566 957	410 658

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	733	748
	733	748

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	277 553	296 493
	277 553	296 493

Not 11 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	1 314 166	2 130 989
Reservering till yttre underhållsfond	-718 000	-710 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	126 539
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	596 166	1 547 528

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

Not 12 Byggnader, mark och markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	42 179 672	42 179 672
-Årets anskaffningar: dränering, ventilation, garageportar	4 561 097	-
-Årets utrangeringar	-542 177	-
	46 198 592	42 179 672
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-28 805 463	-28 394 805
-Årets utrangering	372 013	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-566 957	-410 658
	-29 000 407	-28 805 463

✓

Bokfört värde byggnader	17 198 185	13 374 209
Bokfört värde mark	263 500	263 500
	17 461 685	13 637 709

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	58 815 000	58 815 000
Taxeringsvärde mark:	19 461 000	19 461 000

Not 13 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	18 850	18 850
	18 850	18 850
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 850	-18 850
	-18 850	-18 850
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	3 224 443	1 769 809
Investering i ventilation	-	539 321
Investering i garageportar	-	852 813
Investering i dränering	1 336 654	62 500
Investering i cylinderbyte	224 086	
Aktivering ventilation	-2 309 130	-
Aktivering garageportar	-852 813	-
Aktivering dränering	-1 399 154	-
Redovisat värde vid årets slut	224 086	3 224 443

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	24 508	24 508
	24 508	24 508

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel TV, Bredband, försäkringar	341 979	295 324
UH-plan, lokalhyra, securitas	52 698	-
	394 677	295 324

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 673 889	3 090 428
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	718 000	710 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-126 539
Fondbehållning vid årets slut	4 391 889	3 673 889

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Stadshypotek	2024-12-01	1,9	4 020 673	4 184 305
Stadshypotek	2022-01-30	2,52	1 439 353	1 513 965
Stadshypotek	2023-10-30	2,13	1 998 540	2 131 776
Stadshypotek	2023-12-30	2,71	2 408 551	2 491 315
Stadshypotek	2025-03-01	2,52	1 185 396	1 231 732
Totala skulder på bokslutsdagen			11 052 513	11 553 093
Nästa års amortering			-457 568	-500 580
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 830 272	-2 002 320
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 764 673	9 050 193
Totala skulder på bokslutsdagen			11 052 513	11 553 093
Avgår kortfristig del			-1 822 309	-4 521 253
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 230 204	7 031 840

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	457 568	500 580
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 364 741	4 020 673
	1 822 309	4 521 253

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Vid årets början	101 287	101 471
Uttag under året	-	-184
Vid årets slut	101 287	101 287

Not 21 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	23 340	10 874
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 690	5 428
	35 030	16 302

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Räntor	18 389	16 428
Förutbetalda avgifter/hyror	843 596	837 225
KPMG	20 600	41 655
El	121 602	111 328
Fjärrvärme	325 057	283 492
Vatten	62 491	57 006
Renhållning	30 721	30 075
	1 422 457	1 377 209



Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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



Kiruna 2022-^{05/11}.....-.....



Tom Pettersson



Sven-Olov Wikander



Charlotte Lindmark



Jimmy Johansson

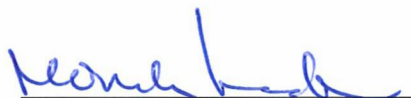


Wilma Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-^{05/15}.....-.....



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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Av föreningen vald revisors 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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 besluten 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, förfälskning, 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.

Av föreningen vald revisor 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 Fjället i Kiruna för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kiruna den

15/5 2022 



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Kenneth Ruokamo
Av föreningen vald revisor

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.