



ÅRSREDOVISNING

Brf Fjället i Kiruna

797300-0263

2019-01-01 - 2019-12-31

6/17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Fjället i Kiruna, 797300-0263 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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	291,0
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	154,0
2 rum och kök	5	260,5
Hyresrätter	9	414,5
Totalt	183	10 703
Lokaler	4	438,0

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		
1999	Skärmtak		

AKK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhållsåtgärder består av byte av en tvättmaskin. Arbetet med byte av ventilation i samtliga lägenheter pågår.

Styrelsen genomför regelbundet den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen uppdaterar sin underhållsplan årligen. De närmsta åren planerar styrelsen följande underhållsåtgärder - Dränering källare och byte av garageportar

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,5 % från 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter från 2020-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 846 kr/m² bostadslägenhetsyta 2018.

Årets avsättning till underhållsfond 1 161 000 överensstämmer med budget.

Föreningen tar en avgift för andrahansupplåtelse med 10% av basprisbeloppet.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Tom Pettersson	ordförande
Kjell Nutti	sekreterare
Leif Keskitalo	vice ordförande
Tobias Henriksson	ledamot
Sven-Olov Wikander	ledamot
Ulrik Isaksson	sekreterare

Suppleanter

Björn Andersson
Ingrid Tiberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tom Pettersson, Kjell Nutti, Sven-Olov Wikander och Leif Keskitalo samt för suppleanten Ingrid Tiberg.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tom Pettersson och Leif Keskitalo.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Kenneth Ruokamo och Magnus Jatko med Kenneth Ruokamo som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26 där 26 medlemmar deltog exkl 7 med fullmakter.

UTA

Motioner:

Upprättande av en miljöstation
Hobbygarage för medlemmar
Bredband och telefoni

Stämman bifaller, styrelsen arbetar vidare med detta
Stämman avslog motion pga för dyr kostnad.
Stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att se över alternativ avssende bredband och telefoni.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 199 (198) 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	10 266	10 230	10 082	10 099	10 147
Resultat efter fin.poster i tkr	2 982	1 994	-3 242	1 491	2 077
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	846	846	834	834	834
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	602	551	867	637	457
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 082	1 182	1 231	1 290	1 537
Genomsnittlig ränta lån i %	2,3	2,8	3,4	3,6	3,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	277	178	78	140	28
Sparande, kr/m2 totalyt*	310	282	21	-	-
Soliditet i %**	28,9	15,7	5,1	19,2	12,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 053 673 kr. Under året har föreningen amorterat 1 111 959 kr. Återstående amorteringstid är 25 år beräknat på nuvarande amortering.

GA

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	1 984 772	-1 537 592	1 994 204
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-26			1 994 204	-1 994 204
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-55 344	55 344	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		1 161 000	-1 161 000	
Årets resultat				2 982 367
Vid årets slut	445 265	3 090 428	-649 044	2 982 367

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-649 043
Årets resultat	2 982 367
Totalt att disponera	2 333 324

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 333 324**

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

GA

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 266 146	10 230 265
Övriga rörelseintäkter	3	513 645	35 184
		<u>10 779 791</u>	<u>10 265 449</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-6 705 883	-6 136 930
Underhåll	5	-55 344	-96 469
Övriga externa kostnader	6	-90 826	-140 559
Personalkostnader	7	-239 676	-463 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-411 776	-1 056 202
		<u>-7 503 505</u>	<u>-7 893 443</u>
Rörelseresultat		3 276 286	2 372 006
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 053	3 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-294 972	-381 012
		<u>-293 919</u>	<u>-377 802</u>
Resultat efter finansiella poster		2 982 367	1 994 204
Årets resultat		2 982 367	1 994 204

18-19

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	14 048 367	14 459 023
Inventarier	13	-	110 610
Pågående nyanläggningar och förskott	12	1 769 809	-
		<u>15 818 176</u>	<u>14 569 633</u>
Summa anläggningstillgångar		15 818 176	14 569 633
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		59	12 601
Aktuell skattefordran		53 946	118 978
Avräkning HSB Norr ek för		4 111 828	3 425 982
Övriga fordringar	14	24 508	14 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	265 133	275 179
		<u>4 455 474</u>	<u>3 847 579</u>
Summa omsättningstillgångar		4 455 474	3 847 579
SUMMA TILLGÅNGAR		20 273 650	18 417 212

WA

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		445 265	445 265
Yttre underhållsfond		3 090 428	1 984 772
		<u>3 535 693</u>	<u>2 430 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-649 043	-1 537 592
Årets resultat		2 982 367	1 994 204
		<u>2 333 324</u>	<u>456 612</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 869 017	2 886 649
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	9 442 008	6 612 949
Övriga långfristiga skulder		83 000	83 000
		<u>9 525 008</u>	<u>6 695 949</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 611 665	6 552 683
Leverantörsskulder		804 716	714 650
Fond för inre underhåll	18	101 471	107 229
Övriga skulder	19	961	101 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 360 812	1 358 202
		<u>4 879 625</u>	<u>8 834 614</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 273 650	18 417 212

674

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

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 slutförfalldatum 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 1 377 kr/lgh för 2019, 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 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

12/15

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	8 707 644	8 707 644
Hysesintäkter	1 089 016	1 032 806
Intäkter el	321 055	328 623
Intäkter kabel-tv	125 172	125 172
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	23 864	36 134
	<u>10 266 751</u>	<u>10 230 379</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-605	-114
	<u>10 266 146</u>	<u>10 230 265</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsstöd	15 195	31 005
Sålda inventarier	498 450	4 179
	<u>513 645</u>	<u>35 184</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 142 263	1 015 287
Snöröjning och halkbekämpning	326 084	257 127
Reparationer	183 847	368 269
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	990 485	938 526
Uppvärmning	1 926 177	1 771 095
Vatten	774 483	532 316
Renhållning	315 663	318 413
Förvaltningskostnader	461 980	428 828
Försäkring	188 250	178 454
Fastighetsskatt/avgift	249 346	184 314
Kommunikation och media		
Datakommunikation	13 314	11 744
Kabel-TV	133 991	132 557
	<u>6 705 883</u>	<u>6 136 930</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	55 344	-
Utfört underhåll värmekabelinstallation	-	96 469
	<u>55 344</u>	<u>96 469</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmtrl	7 826	62 647
Telefon och porto mm	16 944	16 245
Risikkostnader	56 191	52 818
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 400	4 516
Förenings - och medlemsaktivitet	8 465	4 333
	<u>90 826</u>	<u>140 559</u>

4/20

Not 7 Personalkostnader

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Medelantalet anställda	-	1

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	93 100	38 400
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	750	-600
Sociala kostnader förtroendevalda	26 771	11 342
	<u>120 621</u>	<u>49 142</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	82 493	219 103
Sociala kostnader	29 667	69 722
Pensionskostnader	-3 884	15 797
Uttagsskatt	-	86 679
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 025	16 665
Övriga personalkostnader	3 754	6 175
	<u>239 676</u>	<u>463 283</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Byggnader	393 603	990 237
Inventarier	1 120	60 281
Markinventarier	17 053	5 684
	<u>411 776</u>	<u>1 056 202</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Övriga ränteintäkter	1 053	3 210
	<u>1 053</u>	<u>3 210</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	294 773	381 012
Övriga finansiella kostnader	199	-
	<u>294 972</u>	<u>381 012</u>

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	42 179 672	41 838 617
-Årets anskaffningar	-	341 055
	<u>42 179 672</u>	<u>42 179 672</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-27 984 149	-26 988 228
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-410 656	-995 921
	<u>-28 394 805</u>	<u>-27 984 149</u>

Bokfört värde byggnader	13 784 867	14 195 523
Bokfört värde mark	263 500	263 500
	<u>14 048 367</u>	<u>14 459 023</u>

44

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	58 815 000	44 344 000
Taxeringsvärde mark:	19 461 000	12 915 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Investering i Ventilation	1 769 809	-
Redovisat värde vid årets slut	1 769 809	-

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 652 205	1 913 900
Årets utrangering	-1 633 355	-261 695
	18 850	1 652 205

Vid årets början	-1 541 595	-1 743 009
Årets utrangering	1 523 865	261 695
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 120	-60 281
	-18 850	-1 541 595

Planenligt restvärde vid årets slut	-	110 610
--------------------------------------------	----------	----------------

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	24 508	14 839
	24 508	14 839

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel TV, Bredband, försäkringar	265 133	275 179
	265 133	275 179

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-12-01	2,45	4 347 937	4 511 569
Stadshypotek	2019-12-30	1,85	-	2 003 875
Stadshypotek	2019-01-30	5,76	-	225 677
Stadshypotek	2019-12-30	1,85	-	668 343
Stadshypotek	2019-01-30	2,56	-	767 500
Stadshypotek	2022-01-30	2,52	1 588 577	-
Stadshypotek	2020-10-30	2,40	2 265 012	2 398 248
Stadshypotek	2023-12-30	2,71	2 574 079	-
Stadshypotek	2022-03-01	2,52	1 278 068	1 324 404
Stadshypotek	2019-01-30	5,76	-	670 012
Stadshypotek	2019-01-30	5,76	-	596 004

Totala skulder på bokslutsdagen	12 053 673	13 165 632
----------------------------------------	-------------------	-------------------

Nästa års amortering	-479 889	-553 018
----------------------	----------	----------

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	-2 002 320	-2 212 072
------------------------------------------------	------------	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 571 464	10 400 542
-------------------------------------------------	-----------	------------

Totala skulder på bokslutsdagen	12 053 673	13 165 632
----------------------------------------	-------------------	-------------------

Avgår kortfristig del	-2 611 665	-6 552 683
-----------------------	------------	------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 442 008	6 612 949
-------------------------------------------------------	------------------	------------------

WIK

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	479 889	553 018
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 131 776	5 999 665
	<u>2 611 665</u>	<u>6 552 683</u>

Not 18 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	107 229	120 867
Uttag under året	-5 758	-13 638
Vid årets slut	<u>101 471</u>	<u>107 229</u>

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-	4 708
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	4 248
Uttagsskatt	-	86 679
Löneskatt	961	2 855
Övriga kortfristiga skulder	-	3 360
	<u>961</u>	<u>101 850</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	13 797	29 516
Förutbetalda avgifter/hyror	865 294	833 205
KPMG	20 655	15 000
El	104 659	111 826
Fjärrvärme	241 207	269 402
Vatten	53 016	70 955
Renhållning	30 345	28 298
Snöröjning, kreditupplysning mm	31 839	-
	<u>1 360 812</u>	<u>1 358 202</u>

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	20 695 500	20 695 500
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>20 695 500</u>	<u>20 695 500</u>

WTS

Kiruna 2020-06-01



Tom Pettersson



Kjell Nutti



Leif Keskitalo



Tobias Henriksson



Sven-Olov Wikander

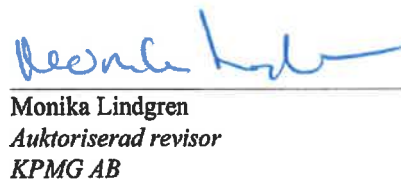


Ulrik Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-15



Kauko Immonen
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 2019.

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 2019 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 Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 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 Fjället i Kiruna för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 juni 2020



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Kauko-Immonen
Av föreningen vald revisor


Ann-Riitta Seppälä
Ann-Riitta Seppälä

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är 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.

Sollditet

Med sollditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Sollditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar

WLO

tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

HH