



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Fjället i Kiruna



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjället i Kiruna med säte i KIRUNA org.nr. 797300-0263 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Björnen 5 och Järven 1 i Kiruna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnen 5	1955-03-19	1900 och 1956
Järven 1	1955-03-19	1900, 1956 och 1957

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 475
6	lägenheter (hyresrätt)	247
3	lokaler (hyresrätt)	188
2	förråd	27
68	garageplatser	1 088
121	p-platser	0
Totalt 377 objekt		12 025

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 122 st 2 rok, 45 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Frida Lindberg	Ordförande	2025-10-30
Sven-Olov Wikander	Ledamot	2025-07-11
Ulrika Lundgren	Ledamot	2025-07-11
Simon Landin	Ledamot	2023-07-06
Julia Vallgren	Ledamot	2024-10-08
Jan Jordal	Suppleant	2025-07-11
Shaho Amjadi	Suppleant	2025-07-11
Gustav Brudal	Suppleant	2025-07-11
Robert Labudda	Suppleant	2025-07-11

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrika Lundgren, Simon Landin och Frida Lindberg.

Revisorer har varit: Kenneth Ruokamo med Katerina Hällström som suppleant valda av föreningen, samt en auktoriserad revisor hos Azets Revision & Rådgivning AB.

Valberedning har varit: Jan Jordal (sammankallande) samt Frida Lindberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-22. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

På extra stämman togs beslut om ny styrelseordförande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-15.

Under året har 1 lägenhet upplåtits med bostadsrätt, vilket har förstärkt föreningens eget kapital med tillkommande insats och upplåtelseavgift samt förbättrat föreningens likviditet.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1987	Tilläggsisolering
1989	Takomläggning
1994	Badrum och stammar
1995	Soprum
1995	Lägenhetsdörrar
1998	Ombyggnad ventilation
1999	Skärmtak
2006	Bredband
2010	Garage
2010	Fläktbyte
2016	Renovering traktorgarage
2016	Byte stolpbelysning, komplettering armaturer soprum
2019	Byte tvättmaskin, påbörjat byte av ventilation
2020	Fortsatt byte av ventilation, Påbörjat byte garageportar och dränering av källare
2025	Påbörjat byte av fjärrvärmecentral, slutfört byte av ventilation

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Byte fjärrvärmecentral, invändig målning, rep av takdetaljer samt entrébelysning.

Medlemsinformation

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 212 och under året har det tillkommit 39 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	96	117	136	160	184
Skuldsättning, kr/kvm	371	391	406	828	992
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	426	448	468	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	371	380	330	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	928	898	884	834	846
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	87	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	898	898	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 791	10 698	10 346	10 126	10 253
Resultat efter finansiella poster, tkr	-532	681	811	1 002	1 314
Soliditet, %	65	65	63	51	41

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningen haft större underhållsåtgärder under året.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 351 886 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 96 kr/m². Föreningen har även beslutat att höja årsavgifterna med 5% från 1 januari 2026. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 337 315	0	3 210	1 340 525
Upplåtelseavgifter, kr	810 950	0	846 790	1 657 740
Underhållsfond, kr	5 672 815	0	-778 742	4 894 072
S:a bundet eget kapital, kr	7 821 080	0	71 258	7 892 337
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 008 963	680 742	778 742	6 468 447
Årets resultat, kr	680 742	-680 742	-531 958	-531 958
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 689 705	0	246 784	5 936 489
S:a eget kapital, kr	13 510 785	0	318 042	13 828 826

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 341 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 119 742 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 689 704
Årets resultat, kr	-531 958
Reservation till underhållsfond, kr	-341 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 119 742
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 936 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 936 488

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 791 362	10 698 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 266	101 655
Summa Rörelseintäkter		10 798 628	10 799 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 234 156	-9 219 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 846	-149 762
Personalkostnader	Not 6	-244 332	-91 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-571 907	-571 907
Summa Rörelsekostnader		-11 190 241	-10 032 382
Rörelseresultat		-391 613	767 481
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 375	9 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-142 720	-96 025
Summa Finansiella poster		-140 345	-86 739
Resultat efter finansiella poster		-531 958	680 742
Resultat före skatt		-531 958	680 742
Årets resultat		-531 958	680 742

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	15 651 017	16 222 924
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 651 017	16 222 924
Summa Anläggningstillgångar		15 651 017	16 222 924

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		33 919	34 684
Aktuell skattefordran		0	1 732
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 185 207	4 267 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	295 892	309 640
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 515 019	4 613 671
Summa Omsättningstillgångar		5 515 019	4 613 671

Summa Tillgångar		21 166 035	20 836 595
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 998 265	2 148 265
Fond för yttre underhåll	4 894 072	5 672 815
Summa Bundet eget kapital	7 892 337	7 821 080

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 468 447	5 008 963
Årets resultat	-531 958	680 742
Summa Fritt eget kapital	5 936 489	5 689 704

Summa Eget kapital

13 828 827 13 510 784

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	953 717	3 458 813
Övriga långfristiga skulder		84 100	83 700
Summa Långfristiga skulder		1 037 817	3 542 513

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 505 148	1 246 388
Leverantörsskulder		721 486	800 012
Skatteskulder		35 210	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	112 705	109 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 924 842	1 627 795
Summa Kortfristiga skulder		6 299 392	3 783 298

Summa Skulder

7 337 209 7 325 811

Summa Eget kapital och skulder

21 166 035 20 836 595

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-391 613	767 481
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	571 907	571 907
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	571 907	571 907
Erhållen ränta	2 375	9 286
Erlagd ränta	-150 664	-87 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 005	1 261 595
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	54 603	-42 524
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	265 278	69 987
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	319 881	27 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351 886	1 289 058
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	850 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-246 336	-166 956
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	400	300
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	604 064	-166 656
Årets kassaflöde	955 950	1 122 402
Likvida medel vid årets början	4 240 917	3 118 515
Likvida medel vid årets slut	5 196 867	4 240 917

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	9 229 914	9 061 485
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	367 720	384 759
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	120 669	0
	Hyror bostäder	253 752	304 612
	Hyror lokaler	97 843	101 446
	Hyror garage och parkeringsplatser	822 984	801 924
	Hyror förbrukningsbaserad	19 066	0
	Hyror informationsöverföring	2 962	123 804
	Hyror övrigt	9 500	6 933
	Övriga primära intäkter	63 677	77 577
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 988 087	10 862 540
	Hysesbortfall	-196 725	-164 332
	<i>Summa</i>	-196 725	-164 332
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 791 362	10 698 208

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 266	101 655
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 266	101 655

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 185 509	-2 042 455
	Snö och halk-bekämpning	-430 246	-556 821
	Reparationer	-409 532	-558 541
	Planerat underhåll	-1 119 743	-149 569
	Försäkringsskador	-13 423	0
	El	-894 508	-934 997
	Uppvärmning	-2 717 791	-2 589 869
	Vatten	-848 369	-1 049 500
	Sophämtning	-612 503	-412 401
	Fastighetsförsäkring	-348 972	-325 358
	Kabel-TV och bredband	-166 760	-165 940
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-338 502	-301 560
	Övriga driftkostnader	-148 299	-132 050
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 234 156	-9 219 060
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-11 898
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 824
	Administrationskostnader	-63 131	-7 395
	Extern revision	-27 625	-29 484
	Föreningsverksamhet	-3 890	0
	Övriga förvaltningskostnader	-45 200	-95 161
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-139 846	-149 762
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-183 000	-72 550
	Revisionsarvode	-8 000	-3 000
	Sociala avgifter	-53 332	-16 103
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-244 332	-91 653

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-519 876	-519 875
	Avskrivning på markanläggning	-52 032	-52 032
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-571 907	-571 907
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 375	9 286
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 375	9 286
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-141 740	-95 249
	Övriga räntekostnader	-980	-776
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-142 720	-96 025

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 256 848	41 256 848
	Ingående anskaffningsvärde mark	263 500	263 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 399 626	5 399 626
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	46 919 974	46 919 974
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 697 050	-30 125 143
	Årets avskrivningar	-571 907	-571 907
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-31 268 957	-30 697 050
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 651 017	16 222 924
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 090 000	1 885 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	825 000	491 000
	<i>Summa</i>	83 515 000	94 976 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 695 500	20 695 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 695 500	20 695 500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 196 867	4 240 917
	Övriga fordringar	-11 660	26 698
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 185 207	4 267 615
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	295 892	309 640
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	295 892	309 640

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	3,06%	2026-12-01	3 458 813	200 000
Stadshypotek 164-4251	3,38%	2028-03-01	1 000 052	46 336
			4 458 865	246 336
Långfristig del			953 716	
Nästa års amortering av långfristig skuld			46 336	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 458 813	
Kortfristig del			3 505 149	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			246 336	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			985 344	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,13%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	56	5 024
Inre fond	101 287	101 287
Övriga kortfristiga skulder	11 362	2 792
<i>Summa Övriga skulder</i>	112 705	109 103

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	992 946	906 792
Upplupna räntekostnader	2 719	10 663
Övriga upplupna kostnader	929 177	710 340
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 924 842	1 627 795

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-19.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjället i Kiruna för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-28 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

2025-12-01

1(2)

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 Bostadsrättsföreningen Fjället i Kiruna för år 2025 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 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örnsköldsvik den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Johan Franzén
Auktoriserad revisor

Kenneth Ruokamo
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fjället i Kiruna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Frida Lindberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 09:23:35



Sven-Olov Wikander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 15:01:28



Julia Vallgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 10:26:54



Simon Landin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 19:06:22



Ulrika Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 08:59:18



Kenneth Ruokamo

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 13:48:36



Johan Franzén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 09:24:39



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fjället i Kiruna signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kenneth Ruokamo

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 13:51:50



Johan Franzén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 09:24:04



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.