
Årsredovisning

RBF FJÄLLNÄS
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716415-8771

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-13
Underskrifter	14
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF FJÄLLNÄS får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Märtha Viltok	Ordförande	Stämman	2015
Lena Helin	Vice ordförande	Stämman	2014
AnnChristin Peterson	Ledamot	Stämman	2014
Berit Olsson	Ledamot	Stämman	2015
Glenn Sjödin	Ledamot	Stämman	2014
Åsa Sjöblom	Ledamot	Stämman	2015
Lena Rantapää	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Glenn Hannu	Suppleant	Stämman	2014
Jan Apelqvist	Suppleant	Stämman	2014
Thomas Hansson	Suppleant	Stämman	2014
Johannes Sundelin	Suppleant	Stämman	2015
Gabriella Tuoremaa flyttat	Suppleant	Stämman	2015
Sven-Erik Rindelöv	Suppleant	Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Lennart Pittja	Revisor	Stämman	
Monica Wikström Söderberg MWS Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Kjell Eriksson	Revisionsuppleant	Stämman	
Lars-Olov Steen Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Valberedning			
Marita Malmefjäll	Valberedning	Stämman	
Ann-Louise Lindahl	Valberedning	Stämman	
Studieorganisatör			
Berit Olsson	Studieorganisatör	Styrelsen	
Lena Helin	Studieorganisatör	Styrelsen	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, Märtha Viltok, Lena Helin och Lena Rantapää, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gällivare 5:17 i Gällivare kommun. På fastigheten finns 44 byggnader med 176 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989-1991. Fastighetens adress är Fjällnäsgränd 1-44 A-D i Gällivare.

MS

Lägenhetsfördelning:				Dessutom tillkommer:	
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Garage	Mv-platser
22	64	66	24	124	68

Total tomtarea:	112 166 kvm
Total bostadsarea:	12 058 kvm
Total lokalarea:	2 084 kvm

Årets taxeringsvärde	54 167 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 705 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Gällivare har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Gällivare. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 377 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som man arbetar efter. Avsättningen till underhållsfonden har varit 1 350 000 kronor, vilket innebär en avsättning med 112 kr/kvm.

Föreningen har under de senaste åren utfört nedanstående större underhåll.

Utfört underhåll	År
Byte lägenhetsaggregat	2010-2011
Byte lägenhetsdörrar	2004-2006
Lekplatser	2006
Målning fasader	2003-2005

Miljö

Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen. Genomförda aktiviteter är.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 maj 2013 samt ett medlemsmöte den 13 november 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

179

Ekonomi

Årets resultat är något lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år beroende på oförutsedda försäkringsskador. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. att föreningen omsatt lån med bättre lånevillkor.

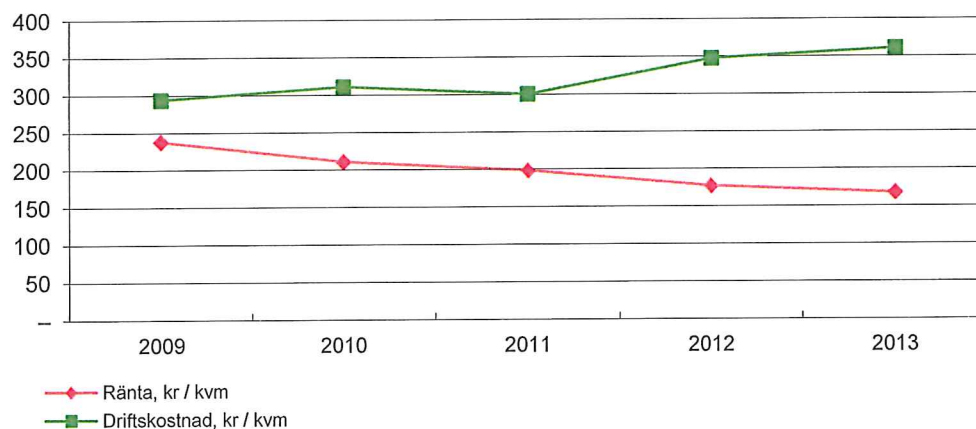
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats och ligger på en god nivå.

Sedan räkenskapsårets utgång har inga oförutsedda händelser skett som påverkar föreningens ekonomi.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Fjällnäs stadgar (Riksbyggens normalstadgar men även för Brf Fjällnäs), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	10 964	10 825	10 705	10 639	10 519
Årets resultat	2 048	2 130	- 1 533	649	1 903
Resultat efter fondförändringar	698	780	1 056	461	553
Balansomslutning	83 631	82 637	81 483	85 221	84 325
Soliditet %	27%	25%	22%	23%	23%
Likviditet %	462%	378%	308%	290%	371%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,01%	0,00%	0,00%	0,03%	0,02%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	830	822	814	807	800
Driftskostnad, kr / kvm	361	347	300	311	294
Ränta, kr / kvm	168	177	198	211	238
Underhållsfond, kr / kvm	517	422	326	510	496
Lån, kr / kvm	4 224	4 294	4 365	4 436	4 506

Årsavgiftsnivå inkl värme för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

MS

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 1%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1% fr.o.m. 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 830 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt .

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 009 006
Årets resultat före fondförändring	2 048 370
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>6 707 376</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>1 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	<u>5 707 376</u>

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

MS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 734 718	9 641 599
Hysesbortfall	2	- 1 449	- 185
Bränsleavgifter		984 382	984 382
Övriga förvaltningsintäkter	3	246 830	199 269
		<u>10 964 480</u>	<u>10 825 065</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 376 529	- 393 528
Fastighetsavgift/skatt		- 174 870	- 201 050
Driftkostnader	5	-5 101 869	-4 911 558
Övriga kostnader	6	- 87 650	- 84 966
Personalkostnader	7	- 66 842	- 65 827
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 959 240	- 758 435
		<u>-6 767 000</u>	<u>-6 415 365</u>
Rörelseresultat		4 197 480	4 409 701
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		7 216	8 800
Ränteintäkter och liknande poster	9	214 749	214 519
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 371 075	-2 502 934
		<u>-2 149 110</u>	<u>-2 279 615</u>
Resultat efter finansiella poster		2 048 370	2 130 086
Årets resultat		2 048 370	2 130 086
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 350 000	-1 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-
Resultat efter fondförändring		698 370	780 086

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	71 656 400	72 615 640
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	88 000	88 000
Summa anläggningstillgångar		71 744 400	72 703 640
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		48 827	14 769
Kundfordringar	13	11 338	7 970
Skattefordringar	14	27 849	1 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	212 090	203 491
		<u>300 104</u>	<u>227 899</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	10 600 000	8 600 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		986 778	1 105 077
Summa omsättningstillgångar		11 886 882	9 932 975
SUMMA TILLGÅNGAR		83 631 282	82 636 615

ns

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		8 306 200	8 306 200
Underhållsfond		7 317 105	5 967 105
		<u>15 623 305</u>	<u>14 273 305</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 009 006	5 228 919
Årets resultat		2 048 370	2 130 086
Avsättning till underhållsfond		-1 350 000	-1 350 000
		<u>6 707 376</u>	<u>6 009 006</u>
Summa eget kapital		22 330 681	20 282 311
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	58 729 412	59 729 412
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		175 819	172 286
Medlemmarnas reparationsfonder		70 740	71 862
Övriga kortfristiga skulder		5 508	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 319 123	1 380 745
		<u>2 571 190</u>	<u>2 624 893</u>
Summa skulder		61 300 602	62 354 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 631 282	82 636 615
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		72 000 000	72 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MS

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 048 370	2 130 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	959 240	758 435
Nedskrivningar	0	0
	<u>3 007 610</u>	<u>2 888 521</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>3 007 610</u>	<u>2 888 521</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-72 205	-11 512
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-53 703	23 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>2 881 702</u>	<u>2 900 765</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 000 000	-1 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Årets kassaflöde	1 881 702	1 900 766
Likvida medel vid årets början	9 705 077	7 804 311
Likvida medel vid årets slut	<u>11 586 778</u>	<u>9 705 077</u>

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

MS

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 427 120 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

ns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplänen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår	
Byggnader	Prog x)	82 år	2073	
Markanläggningar	Prog	20 år	2013	Slutavskriven

x) Ny avskrivningsplan upprättad 2012. Progressiv avskrivning fram till år 2031, därefter rak avskrivning.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges. 2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 013 741	8 924 516
Hyrer, garage	545 691	545 179
Hyrer, p-platser	158 726	154 359
Hyrer, övriga	16 560	17 546
	9 734 718	9 641 599

Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall, garage	- 156	- 56
Hyresbortfall, p-platser	- 1 293	- 128
	- 1 449	- 185

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	168 960	168 960
Övriga ersättningar	24 224	19 064
Återvunna fordringar	1 725	2 700
Inkassointäkter	3 015	8 545
Försäkringsersättningar	48 906	-
	246 830	199 269

Not 4 Reparationer

Bostäder	42 461	38 779
Lokaler	-	950
Tvättstugor	-	13 199
Gemensamma utrymmen	5 066	702
Vatten/Avlopp	43 221	49 490
Värme	3 082	10 971
Ventilation	55 556	103 213
Elinstallationer	1 834	22 359
Övriga installationer	26 893	36 418
Huskropp	48 094	8 930
Gårdar och grönanläggningar	9 457	25 090
Garage och parkeringsplatser	46 600	21 283
Övrigt	441	2 053
Självrisk	93 824	60 092
	376 529	393 528

MS

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Driftkostnader

Företagsförsäkring	114 474	108 401
Övriga försäkringskostnader	58 952	–
Kabel-TV	169 113	164 232
IT-kostnader	8 303	6 897
Juridiska kostnader	9 238	9 706
Övriga riskkostnader	8 390	–
Arvode, yrkesrevisorer	16 700	17 125
Arvode förvaltning enligt avtal	843 320	821 236
Yttre skötsel och trädgård	9 738	100 060
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 400	- 24 100
Bevakningskostnader	46 264	65 386
Snö- och halkbekämpning	452 091	349 093
Förbrukningsmateriel	37 292	3 470
Maskinkostnader rep	610	–
Vatten	652 862	630 634
El	369 105	387 051
Uppvärmning	1 822 335	1 831 056
Sophantering och återvinning	467 330	370 163
Sophantering överfulla kärl	31 153	71 148
	<u>5 101 869</u>	<u>4 911 558</u>

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	–	970
Lokalkostnader	7 680	6 144
Övriga administrationskostnader	45 257	50 876
Kontorsmateriel	398	–
Telefon drift dator	4 845	1 987
Medlems- och föreningsavgifter	17 600	12 320
Köpta tjänster	11 870	12 669
	<u>87 650</u>	<u>84 966</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	54 000	51 200
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Utbildning, förtroendevalda	–	2 500
Summa	<u>55 500</u>	<u>55 200</u>
Sociala kostnader	11 342	10 627
	<u>66 842</u>	<u>65 827</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	872 000	697 507
Markanläggningar	87 240	60 928
	<u>959 240</u>	<u>758 435</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	890	870
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	213 859	211 590
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	2 059
	<u>214 749</u>	<u>214 519</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 371 075	2 502 934
	<u>2 371 075</u>	<u>2 502 934</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	79 634 705	79 634 705
Mark	708 949	708 949
Markanläggning	733 294	733 294
Summa anskaffningsvärden	<u>81 076 948</u>	<u>81 076 948</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 815 254	-7 117 747
Markanläggningar	- 646 054	- 585 126
	<u>-8 461 308</u>	<u>-7 702 873</u>

Årets avskrivning byggnader

- 872 000 - 697 507

Årets avskrivning markanläggningar

- 87 240 - 60 928

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 420 548 -8 461 308

Restvärde enligt plan vid årets slut

71 656 400 72 615 640

Varav

Byggnader	70 947 451	71 819 451
Mark	708 949	708 949
Markanläggningar	—	87 240

Taxeringsvärden

bostäder	52 400 000	46 000 000
lokaler	1 767 000	1 705 000
Totalt taxeringsvärde	<u>54 167 000</u>	<u>47 705 000</u>
varav byggnader	46 267 000	41 255 000

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

176 andelar á 500 kronor i Riksbyggen	88 000	88 000
	<u>88 000</u>	<u>88 000</u>

Not 13 Kundfordringar

Kundfordringar	11 338	7 970
	<u>11 338</u>	<u>7 970</u>

Not 14 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	27 849	1 669
	<u>27 849</u>	<u>1 669</u>

HS

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	34 001	31 769
Förutbetalda försäkringspremier	120 623	114 474
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 201	42 272
Övriga periodiserade kostnader	14 265	13 440
Övrigt	–	1 536
	<u>212 090</u>	<u>203 491</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	10 600 000	8 600 000
-------------------------------------	------------	-----------

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 306 200	5 967 105	3 878 919	2 130 086
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		–	–	–
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 130 086	-2 130 086
Avsättning till underhållsfond		1 350 000	-1 350 000	
Årets resultat				2 048 370
Vid årets slut	8 306 200	7 317 105	4 659 006	2 048 370

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	59 729 412	60 729 412
Avgår nästa års amortering	-1 000 000	-1 000 000
Skuld vid årets slut	<u>58 729 412</u>	<u>59 729 412</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,94%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SPARBANKEN NORD	2,66%	2016-05-27	20 129 412		200 000	19 929 412
SPARBANKEN NORD	3,34%	2017-11-27	19 450 000		600 000	18 850 000
SPARBANKEN NORD	3,84%	2015-11-25	21 150 000		200 000	20 950 000
			60 729 412		1 000 000	59 729 412

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

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	180 050	227 397
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 013	681
Upplupna elkostnader	56 325	65 655
Upplupna värmekostnader	237 927	256 295
Upplupna kostnader för renhållning	6 176	9 305
Upplupna revisionsarvoden	16 600	16 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 738	63 569
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	770 294	741 443
	<u>1 319 123</u>	<u>1 380 745</u>

ns

Gällivare 2014 -03-24



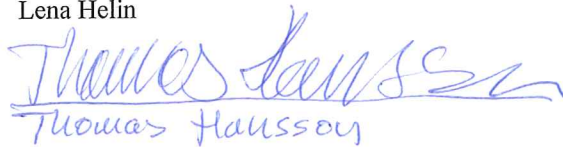
Märtha Viltok



Lena Helin



AnnChristin Peterson



Thomas Hansson



Jan Apelqvist

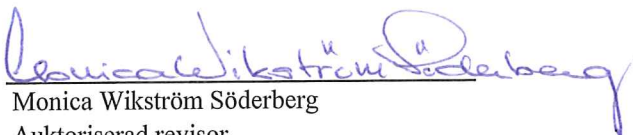


Åsa Sjöblom



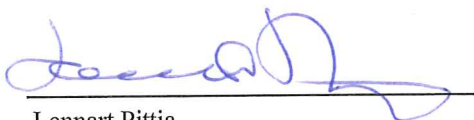
Lena Rantapää

Revisionsberättelsen har lämnats den 2014-04-09



Monica Wikström Söderberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapporten har lämnats den 2014-04-08



Lennart Pittja
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Fjällnäs

Org.nr 716415 - 8771

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Fjällnäs i Gällivare för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt för bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

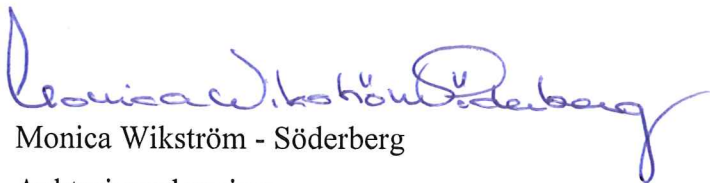
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

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

Gällivare 2014 04 09



Monica Wikström - Söderberg

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport


Jag har granskat styrelsens förvaltning av Riksbyggens Bostadsrättsförening Fjällnäs för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Resultatet av granskningen har ej givit anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för den tid revisionen omfattar.

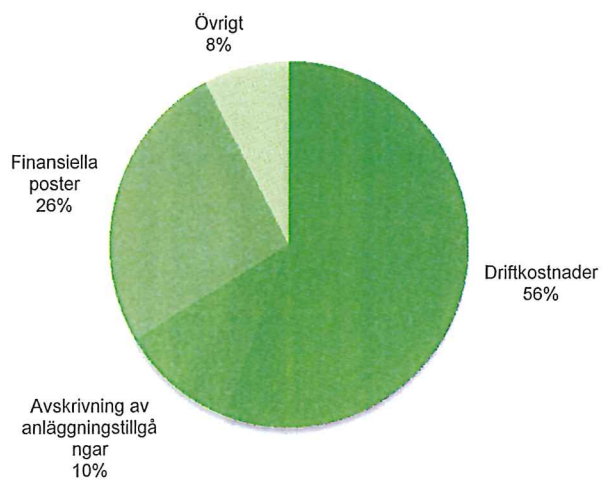
Gällivare den 2014- 04 - 08



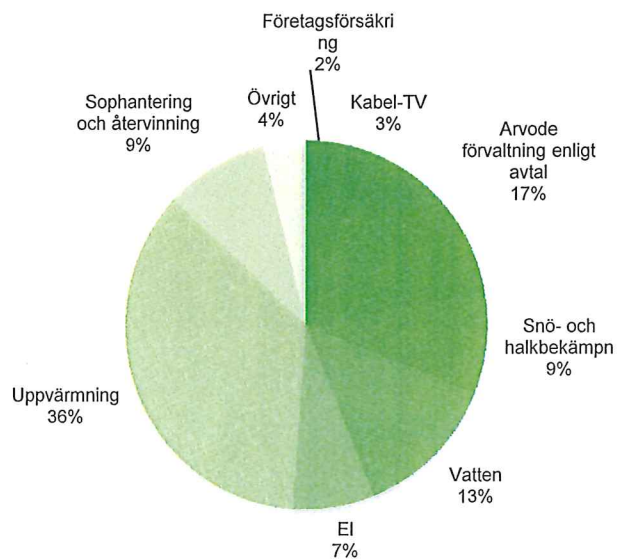
Lennart Pittja
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	376 529	393 528
Fastighetsavgift/skatt	174 870	201 050
Driftkostnader	5 101 869	4 911 558
Övriga kostnader	87 650	84 966
Personalkostnader	66 842	65 827
Avskrivning av anläggningstillgångar	959 240	758 435
Finansiella poster	<u>2 371 075</u>	<u>2 502 934</u>
Summa kostnader	9 138 075	8 918 299



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	114 474	108 401
Övriga försäkringskostnader	58 952	0
Kabel-TV	169 113	164 232
IT-kostnader	8 303	6 897
Juridiska kostnader	9 238	9 706
Övriga riskkostnader	8 390	0
Arvode, yrkesrevisorer	16 700	17 125
Arvode förvaltning enligt avtal	843 320	821 236
Yttre skötsel och trädgård	9 738	100 060
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 400	- 24 100
Bevakningskostnader	46 264	65 386
Snö- och halkbekämpning	452 091	349 093
Förbrukningsmateriel	37 292	3 470
Maskinkostnader rep	610	0
Vatten	652 862	630 634
El	369 105	387 051
Uppvärmning	1 822 335	1 831 056
Sophantering och återvinning	467 330	370 163
Sophantering överfulla kärl	31 153	71 148
Summa driftkostnader	5 101 869	4 911 558



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

12058

12058

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	9	9
Övriga försäkringskostnader	5	0
Kabel-TV	14	14
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	1	1
Övriga riskkostnader	1	0
Arvode, yrkesrevisorer	1	1
Arvode förvaltning enligt avtal	70	68
Yttre skötsel och trädgård	1	8
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Bevakningskostnader	4	5
Snö- och halkbekämpning	37	29
Förbrukningsmateriel	3	0
Maskinkostnader rep	0	0
Vatten	54	52
El	31	32
Uppvärmning	151	152
Sophantering och återvinning	39	31
Sophantering överfulla kärl	3	6
Summa driftkostnader	423	407

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

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

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

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda infäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF FJÄLLNÄS

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF FJÄLLNÄS i samarbete med Riksbyggen

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se