

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning:

Innehåll	sida
- Förvaltningsberättelse	2-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	6-10
- Slutord	11

Förvaltningsberättelse

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av
Norlins Redovisningsbyrå HB.
För revision av verksamheten har Andreas Lundin, auktoriserad revisor, anlitats.
Fastighetsskötsel har Kåjaw AB ansvarat för.

Styrelsen har under året bestått av följande:
Hans Kjellgren ordf, Gunnar Moberg vice ordf, Jens Vestman sekr,
Karin Andersson, Christer Skyttberg och Bernt Nordling, PO Tidstrand
Lars T Jarl adj.styrelseledamot.

Ordförande och vicevärd har fungerat som arbetsutskott.

Arvoden har under året uppgått till följande belopp:

Styrelse och vicevärd 69 870

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar.

Driftsresultat

Enligt föreliggande resultaträkning redovisas ett resultat före bokslutsdispositioner om 479 560 kronor. Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras till den yttre reparationsfonden.
Ingen avsättning till den inre reparationsfonden har gjorts.
(I de nya stadgarna förening antagit, från och med 2019-04-12 ska inte inre fond föras och medlemmarnas medel kommer att fasas ut, vartefter uttag görs.)

<u>Flerårsöversikt</u>	År	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr		4341	4119	4126	4101	4107
Resultat efter finansiella poster		479	327	235	518	628
Soliditet %		24	29	40	38	34

OL

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12.

Händelser under verksamhetsåret

Alla balkonger är färdigställda, besiktade och godkända under första kvartalet 2020.

Justering av gräsytor efter balkongbygget är påbörjade, men några garantiåtgärder kvarstår innan det är klart.

Det har utförts asbetsanering i värmeledningarna för att kunna byta stamventiler i radiatorkrets.

Ny belysning har monterats över garagen i A-huset

Installation av tilluftsventiler har gjorts där lufttillförseln varit undermålig.

I övrigt har, löpande underhåll utförts.

Planerade arbeten

Förstudien för att installera laddstolpar för elbilar fortgår.

Även förutsättningar för föreningen att borra för bergvärme fortsätter att undersökas. Nya entrédörrar med kodlås planeras.

Tvättstugan

RESULTATRÄKNING	NOT	2020 01 01 -2020 12 31	2019 01 01 -2019 12 31
Föreningens intäkter	2	4 341 087	4 119 697
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	- 230 246	- 401 336
Fastighetsskatt		- 76 640	- 76 640
Driftskostnader	4	-1 760 380	-1 880 193
Förvaltning/externa kostnader	5	- 769 711	- 807 764
Arvodeskostnader	6	- 75 321	- 89 030
Avskrivningar		- 617 150	-458 727
Rörelseresultat		811 639	406 007
Vinst/förlust Nordea fond		31 214	115 077
Räntekostnader		- 363 293	- 193 255
Resultat efter finansiella poster		479 560	327 829
Resultat före skatt		479 560	327 829
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		479 560	327 829

12

BALANSRÄKNING	NOT	2020 01 01 -2020 12 31	2019 01 01 -2019 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader o mark	7	23 283 566	17 051 164
Inventarier	18	120 522	180 499
Summa anläggningstillgångar		23 404 088	17 231 663
Kortfristiga fordringar			
Övr.fordringar	9	5 827	5 840
Interima fordringar	8	147 039	105 129
Likvida medel	10	1 776 566	2 155 873
Summa omsättningstillgångar		1 929 432	2 266 842
SUMMA TILLGÅNGAR		25 333 520	19 498 505
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Insatser		127 120	127 120
Fastighetens underhållsfond		5 648 238	5 320 409
Fritt eget kapital			
Årets resultat		479 560	327 829
Summa eget kapital		6 254 918	5 775 358
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	3 270 000	10 541 766
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	15 040 027	200 000
Leverantörsskulder	12	177 066	2 319 394
Medlemmars underhållsfond		343 697	429 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	217 927	215 323
Övr. Kortfristiga skulder	14	29 885	17 625
Summa kortfristiga skulder		15 808 602	3 181 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 333 520	19 498 505

n

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad, stomme, grund mfl	2%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då föreningen lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehållas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar till verkligt värde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

R

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

	2020 12 31	2019 12 31
2 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	4 087 215	4 119 697
Balkongtillägg	253 872	0
	4 341 087	4 119 697
 3 Underhållskostnader		
Löpande underhåll		
Reparationer och underhåll	230 246	401 336
 4 Driftskostnader		
Uppvärmningskostnad	1 015 115	1 038 602
Vatten	291 482	286 323
El	143 970	170 310
Renhållning	130 172	132 170
Snöröjning	47 422	123 742
KabelTV	132 219	129 046
	1 760 380	1 880 193



	2020 12 31	2019 12 31
5 Förvaltning/externa kostnader		
Revisionsarvode	13 813	13 813
Förvaltningsarvode	154 246	132 996
Förbrukningsmaterial	6 843	11 162
Kåjaw	319 110	319 234
Samhall	119 218	114 072
Telefon o porto	1 702	1 680
Föreningsavgift	6 830	6 700
Fastighetsförsäkring	104 870	98 666
Datatjänster	8 175	6 244
Konsultarvoden	17 767	18 131
Rep inventarier	2 844	0
Övr. Administrationskostnader	14 293	85 066
	769 711	807 764
6 Arvodeskostnader		
Arvoden	69 870	81 270
Arbetsgivaravgifter	5 251	7 560
Fora	200	200
	75 321	89 030
7 Byggnader och mark		
Mark	67 800	67 800
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 804 775	19 937 733
Årets anskaffning	6 789 575	6 867 042
Utgående anskaffningsvärde byggnad	33 594 350	26 804 775
Ack.avskrivningar byggnader	- 9 821 411	- 9 422 661
Årets avskrivningar byggnader	- 557 173	- 398 750
	23 283 566	17 051 164
8 Interima fordringar		
UC	6 244	0
Com Hem	33 492	33 054
Försäkring	107 303	0
Fordran tillval balkonger	0	72 075
	147 039	105 129
9 Övr.fordringar	5 827	5 840
10 Likvida medel		
Bankkonto Nordea	794 934	365 455
Likviditetsfond Nordea	483 227	1 080 191
Futura Nordea	498 405	710 227
	1 776 566	2 155 873

R

11 Fastighetslån	Skuld	Ränta	Amortering	Villkorsändringsdag
Lån Nordea 47862	3 370 000	2,55%	100 000	2023-05-15
Lån Nordea 07083	3 370 027	1,59%	100 000	2021-06-10
Lån Nordea 92870	5 785 000	1,40%	80 000	2021-07-01
Lån Nordea 92889	5 785 000	1,61%	80 000	2021-06-09
	18 310 027			
Varav kortfristig del	15 040 027			
Om fem år beräknas skuld uppgå till	16 510 027			

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen passerat och fortsatt belåning har bekräftats från bank.

12 Leverantörsskulder

Maskinservice	2 844
Säbrå El	4 868
Hemab	164 147
Ske-kraft	5 207
Totalt 20201231	177 066

Totalt föregående år **2 319 394**

	2020 12 31	2019 12 31
13 Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter		
Upplupna sociala avgifter	5 251	7 560
Upplupna utgiftsräntor	8 888	9 222
Förskottsbetalade avgifter	174 788	158 141
Uppl. Arvoden	29 000	40 400
	217 927	215 323

14 Övr.kortfristiga skulder

Fastighetsavgift	29 885	17 625
------------------	---------------	---------------

15 Ställda säkerheter **20 415 150** **11 991 150**

16 Nordea SBS

Räntefond Nordea		
Värde 191231	10802,4526 andelar	1 080 191
Sälj 200217	4993,1195 andelar	- 500 000
Sälj 200427	1004,4205 andelar	- 100 000
Vinst/förlust		3 036
Värde 201231	4804,9126 andelar	483 227

2

17 Nordea Futura

Värde 191231	1065.0204 andelar	710 227
Sälj 200217	344,7938 andelar	- 240 000
Vinst/förlust		28 178
Värde 201231	720,2266 andelar	498 405

18 Inventarier

	2020 12 31	2019 12 31
Ingående anskaffningsvärde	299 884	265 140
Årets anskaffningar	0	34 744
Utgående anskaffningsvärde	299 884	299 884
Ingående avskrivningar	- 119 385	- 59 408
Årets avskrivningar	- 59 977	- 59 977
Utgående avskrivningar	- 179 362	- 119 385
Redovisat värde	120 522	180 499

Avser tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, avfuktare samt el och Vvs-installationer av dessa.



Brf Fjärilen
Org.nr 788000-1396

11(11)

Slutord

Med tack för det förtroende som visats styrelsen under det gångna året överlämnas härmed 2020 års verksamhetsberättelse.

HÄRNÖSAND 2021- 05 - 24

Styrelsen

HÄRNÖSAND 2021- 05 - 24

Brf Fjärilens styrelse

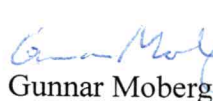

Hans Kjellgren

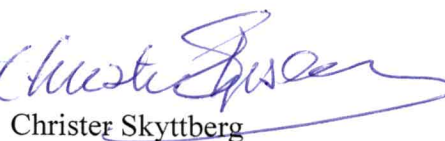

Jens Vestman


Karin Andersson


Per Olov Tidstrand


Bernt Nordling


Gunnar Moberg


Christer Skyttberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05 - 25


Andreas Lundin, Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fjärilen

Org.nr 788000-1396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjärilen för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjärilen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Härnösand den 25 maj 2021



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor