



HSB Brf Fjärilen nr 2 i Nynäshamn



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Fjärilen nr 2 i Nynäshamn

Org.nr. 712400-0279

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-07-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fjärilen 12 i Nynäshamns kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1971.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
103	bostäder (bostadsrätt)	6 891
1	övernattningslägenhet	20
103	förråd	
39	extraförråd	
74	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-15. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 104 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem. 

Styrelse

Marie Häll	ordförande
Johny Jansson	vice ordförande
Marianne Fresk	sekreterare
Anton Latul	ledamot
Mathias Kosonen	ledamot
Mahmoud Oubaid	ledamot
Carolyn Ulvkrok	ledamot (avgick på egen begäran sep 2019)
Per-Eric Peterzon	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marie Häll, Johny Jansson och Marianne Fresk. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Torgny Dahl med Lena Allansdotter som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Malin Söderlund som ordförande, samt Lena Allansdotter och Inger Jansson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Mathias Kosonen med Johnny Jansson som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieverksamheten har Anton Latul ansvarat för.

Fritidskommittén har bestått av: Torgny Dahl
Sven-Ove Pettersson
Bengt Lundgren

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

Leverantör:	Avtalstyp:
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Home Solution	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Com Hem	TV
Telenor	Bredband
Protector	Fastighetsförsäkringar
Energisparkonsult	UC

Torö Trödegård

Trödegård

→

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ett extra möte hölls den 4 juni angående Grönutvecklingsplan.
- Under 2019 har styrelsen genomförd grön utvecklingsplan. Inom ramen för den planen utfördes underhållningsåtgärder som byte av utebelysning, cykelställe, piskställning, renovering av grillplats, utemöbler, gräsmatta och en multiarena för barn samt en boulebana anlades.
- Byte av trapphusbelysningen samt källarbelysningen avslutades i februari 2019.
- Under våren 2019 startade den individuella debiteringen av varmvatten.
- Även ändrade vi så att föreningen står för elnätsavgiften och den egna elförbrukningen kommer på månadsavin.
- Enligt underhållningsplan gjordes OVK som blev godkänd. Vi startade också radonmätningar som visade höga radonvärden i en del av lägenheterna Detta kommer att åtgärdas under 2020 genom justering av alla fel i vårt ventilationssystem samt nya mätningar. Detta är något som vi enligt lag måste göra och få ner värdena till godkänd nivå.
- Under 2019 uppstod en del oplanerade situationer som styrelsen fick lösa omgående:
 - Datorn i undercentral gick sönder efter ett åskoväder och ersatts av en ny.
 - Ventilationsfläkten i hus A och B gick sönder och reparerades.
 - 2 Värmepumpar har gått sönder i vår undercentral, byts till nya 2020.
- Styrelsen har påbörjat renovering av "Hörnan"
- Möjligheten att installera ladd-platser för elbilar är under utredning.

Fritidskommittén

Fjärilens fritidskommitté har under året haft 3 ej protokollförda sammankomster. Under 2019 har följande verksamhet genomförts:

- ❖ Samordnat den årliga "container-dagen" för de boende och i samband med det utfört transport av el- och kemavfall till SRV. Vi ordnade med lätt förtäring för föreningens medlemmar.
- ❖ Breddat gångvägen söder om den nya "Multiarenan".
- ❖ Högtryckstvättat och oljat trätrappan upp till lusthuset.
- ❖ Övervakat stödbevattningen av stora gräsmattan.
- ❖ Renoverat "gamla" fotbollsmålen.
Då gräsmattan skulle läggas om, så monterades inte nya nät på målen. Montering av näten kommer att ske under våren 2020. 

- ❖ Kompletterat grillplatsen med: Askhinkar, ordningsskylt, askspade anpassad till grillbäddens form samt ordnat "kolgaller" för bättre lufttillträde till kolen.
- ❖ Skött nödvändig bevattning av rabatter vid torrt väder.
- ❖ Arrangerat årets "Grantändning" den 1:a december.

För Brf Fjärilens fritidskommitté - Torgny Dahl (sammankallande)

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Avfuktning av källaren i Hus B slutfördes under våren 2019.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Med hjälp av Grönutvecklingsplan har vi renoverat/förbättrat utemiljön.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 958 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %. En sänkning av månadsavgiften på 2,5 % genomfördes för att kompensera för den individuella varmvattendebiteringen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 927 157 kr. Under året har föreningen amorterat 1 765 839 kr, varav 1 357 248 kr var en extraamortering då ett lån löstes helt. Med dagens löpande amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 90 år.

Styrelsen anser att föreningen fortsatt har en god ekonomi.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Att åtgärda de höga radonvärdena kan bli kostsamt.

Väsentliga avtal

Ett avtal tecknades angående Grön utvecklingsplan.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Inga väsentliga ändringar hade gjorts under året.

Medlemsinformation

Under året har 12st bostadsrätter överlåtits och vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 137. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	1 014	1 007	996	992	980
Resultat efter finansiella poster, tkr	930	356	1 008	580	1 705
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	958	977	972	972	962
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	347	393	383	375	389
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	207	169	171	167	161
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	81	86	106	108	128
Belåning /m ² totalyta, kr	5 343	5 599	5 648	4 891	4 961
Räntekänslighet %	6	6	6	5	5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 533	3 204	3 425	3 985	2 934
Soliditet, %	24,8	21,8	21,8	22,1	21,4

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 005 200	0	3 203 790	7 026 177	355 548	11 590 715
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2018			683 000	-683 000		
Anspråktagande av yttre fond 2018			-1 353 742	1 353 742		
Balanserad i ny räkning				355 548	-355 548	
Årets resultat					929 585	
Belopp vid årets slut	1 005 200	0	2 533 048	8 052 466	929 585	12 520 299

Resultatdisposition

Styrelsen är egentligen beslutande organ till yttrefond men har lyft dispositionen till stämman vilket accepteras.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	8 052 466
Årets resultat	929 585
Summa till stämmans förfogande	8 982 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-590 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	472 916
Balanseras i ny räkning	8 864 967

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 004 521	6 960 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 796	0
Summa rörelseintäkter		7 030 317	6 960 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 644 979	-3 236 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 700	-214 301
Underhåll enligt plan	Not 6	-472 916	-1 353 742
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-231 027	-205 861
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-997 482	-1 004 783
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-5 378	-996
Summa rörelsekostnader		-5 544 482	-6 015 821
Rörelseresultat		1 485 835	944 558
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 823	3 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 073	-592 103
Summa finansiella poster		-556 250	-589 010
Årets resultat		929 585	355 548

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	44 514 240	42 023 022
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	86 875
Inventarier och installationer	Not 12	19 860	1 071 260
Summa materiella anläggningstillgångar		44 534 099	43 181 158

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

44 534 599 **43 181 658**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 914	20 560
Avräkningskonto HSB		3 043 013	5 206 764
Övriga kortfristiga fordringar		54 752	57 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	262 154	201 127
Summa kortfristiga fordringar		3 368 834	5 485 744

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 500 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	2 500 000

Bank

Bank	Not 16	182 052	182 201
Summa kassa och bank		182 052	182 201

Summa omsättningstillgångar

6 050 885 **8 167 946**

Summa tillgångar

50 585 484 **51 349 603**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 005 200	1 005 200
Fond för yttre underhåll	2 533 048	3 203 790
Summa bundet eget kapital	3 538 248	4 208 990

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 052 467	7 026 177
Årets resultat	929 585	355 548
Summa fritt eget kapital	8 982 052	7 381 725

Summa eget kapital	12 520 301	11 590 716
---------------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	28 135 250	25 282 157
Summa långfristiga skulder		28 135 250	25 282 157

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 791 907	13 410 839
Medlemmarnas inre fond	Not 18	55 599	55 599
Leverantörsskulder		133 343	265 510
Aktuell skatteskuld	Not 19	6 794	2 544
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	0	20 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	942 291	721 328
Summa kortfristiga skulder		9 929 934	14 476 731

Summa skulder		38 065 184	39 758 888
----------------------	--	------------	------------

Summa eget kapital och skulder		50 585 484	51 349 603
---------------------------------------	--	------------	------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 40-65 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 9-49 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 005 715 kr.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 603 154	6 730 632
	Hysesintäkt lokaler	0	3 810
	Hysesintäkt garage och bilplatser	157 500	161 500
	Hysesintäkt övrigt	26 048	14 284
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	64 805	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	114 136	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	12 476	5 679
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 672	3 934
	Övriga fakturerade kostnader	55	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 675	40 540
		<u>7 004 521</u>	<u>6 960 379</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	25 796	0
		<u>25 796</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-337 102	-133 092
	El	-293 378	-149 397
	Uppvärmning	-603 727	-478 726
	Vatten	-536 015	-542 913
	Renhållning	-142 086	-156 135
	TV, bredband, iptelefoni	-205 502	-202 164
	Obligatoriska besiktningar	0	-56 438
	Serviceavtal	-141 560	-89 680
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-661 763	-748 582
	Förvaltningskostnader	-436 124	-438 493
	Försäkringar	-75 704	-72 214
	Fastighetsskatt	-155 677	-139 021
	Övriga driftskostnader	-56 342	-29 283
		<u>-3 644 979</u>	<u>-3 236 138</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 500	-10 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 632	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-199
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 544	-296
	Konsulter	-64 665	-104 337
	Förbrukningsinventarier	-7 242	-14 734
	Medlemsavgifter HSB	-52 410	-52 410
	Stämma och styrelse	-31 107	-31 725
	Kundförluster m m	-600	-600
		<u>-192 700</u>	<u>-214 301</u>

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-106 209	-7 821
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-181 309	-11 425
	Underhåll installationer	-170 398	-732 603
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-516 366
	Underhåll tak	-15 000	-40 938
	Underhåll mark och utemiljö	0	-41 464
	Underhåll garage och bilplatser	0	-3 125
		<u>-472 916</u>	<u>-1 353 742</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-137 484	-124 382
	Övriga arvoden	-36 855	-31 940
	Medlemsaktiviteter	-5 846	-1 124
	Revisionsarvode	-4 550	-4 400
	Sociala avgifter	-41 167	-32 249
	Utbildning	-5 125	-11 766
		<u>-231 027</u>	<u>-205 861</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-909 306	-868 670
	Markanläggningar	-67 920	-1 284
	Installationer	0	-114 572
	Inventarier	-20 257	-20 257
		<u>-997 482</u>	<u>-1 004 783</u>
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Övriga kostnader i föreningen	-5 378	-996
		<u>-5 378</u>	<u>-996</u>

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 138 290	45 472 146			
	Omklassificering till byggnad	1 145 716	0			
	Årets investering byggnader	438 225	7 666 144			
	Ingående anskaffningsvärde mark	422 100	422 100			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	25 688	25 688			
	Årets investering markanläggning	1 999 074	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 169 093	53 586 078			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 560 487	-10 691 817			
	Årets avskrivningar byggnader	-909 306	-868 670			
	Omklassificering till byggnad	-114 572	0			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 569	-1 284			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-67 920	-1 284			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 654 854	-11 563 055			
	Utgående bokfört värde	44 514 240	42 023 022			
	Bokförda värden byggnader	42 252 438	41 577 803			
	Bokförda värden mark	422 100	422 100			
	Bokförda värden markanläggningar	1 954 273	23 120			
	Fastighetsbeteckning:	Nynäshamn Fjärilen 12				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1969	50 092 000	17 252 000	67 344 000	52 731 000
			50 092 000	17 252 000	67 344 000	52 731 000

Not 11	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående värde pågående installation elmätning	86 875	3 912 075
	Omklassificering till årets investering byggnad	-86 875	-3 825 200
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	86 875

Not 12	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 330 133	184 417
	Årets investering	0	1 145 716
	Omklassificering till byggnad	-1 145 716	0
	Utgående anskaffningsvärden	184 417	1 330 133
	Ingående avskrivningar	-258 873	-124 044
	Årets avskrivningar	-20 257	-134 829
	Omklassificering till byggnad	114 572	0
	Utgående avskrivningar	-164 558	-258 873
	Utgående bokfört värde	19 860	1 071 260

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna ränteintäkter	1 202	537
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	260 952	200 590
		262 154	201 127

Not 15	Kortfristiga placeringar		
	Placering HSB 3 mån	2 500 000	2 500 000
		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>

Not 16	Bank		
	Swedbank	182 052	182 201
		<u>182 052</u>	<u>182 201</u>

Not 17	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,67%	2022-09-30	1 720 000	40 000
Swedbank Hypotek A		0,95%	2020-08-25	3 814 407	40 000
Stadshypotek AB		0,67%	2024-09-30	4 962 500	50 000
Stadshypotek AB		1,32%	2021-09-30	4 637 500	50 000
Stadshypotek AB		1,81%	2020-09-30	4 637 500	50 000
Stadshypotek AB		0,67%	2024-09-30	4 962 500	50 000
Stadshypotek AB		1,40%	2021-09-01	5 865 000	60 000
Stadshypotek AB		1,58%	2021-09-30	4 637 500	50 000
Swedbank Hypotek AB		1,29%	2021-09-24	1 690 250	40 000
				<u>36 927 157</u>	<u>430 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 135 250

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 720 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 34 777 157

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	42 633 000	42 633 000
Summa ställda säkerheter	<u>42 633 000</u>	<u>42 633 000</u>

Not 18	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	55 599	55 599
	Uttag	0	0
		<u>55 599</u>	<u>55 599</u>

Not 19	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	6 794	2 544
		<u>6 794</u>	<u>2 544</u>

Not 20	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	0	20 911
		<u>0</u>	<u>20 911</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

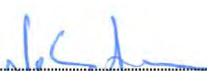
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	133 253	77 210
Upplupna räntekostnader	10 868	15 486
Upplupen revision	13 500	9 862
Förutbetalda årsavgifter och hyror	563 980	554 895
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 690	63 875
	<u>942 291</u>	<u>721 328</u>

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att nämna.

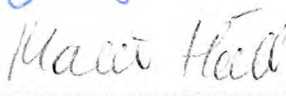
30/4 2020


 Anton Latul

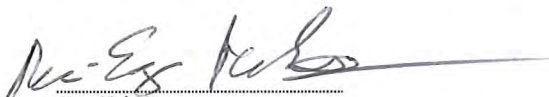

 Johnny Jansson


 Mahmoud Oubaid


 Marianne Fresk

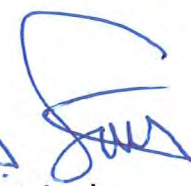

 Marie Häll


 Mathias Kosonen


 Per-Eric Peterzon

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-05


 Torgny Dahl
 Revisor vald av föreningsstämman


 Jörgen Götehed
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fjärilen nr 2 i Nynäshamn org.nr. 712400-0279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjärilen nr 2 i Nynäshamn för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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, förfalskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fjärilen nr 2 i Nynäshamn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

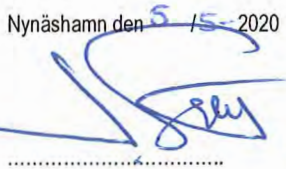
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Nynäshamn den 5 / 5 - 2020


Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

