



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557446990346



Signerat MH, JJ, KK, PP, AL, MK, MF, MFBA, TD

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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Fjärilen nr 2 i Nynäshamn

Org.nr. 712400–0279

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 2020-06-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fjärilen2 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	föreningslokal	28
1	övernattningslägenhet	20
103	förråd	
39	extraförråd	
74	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-24 som ajournerades till 2020-08-24. På stämman deltog 31 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

Kristina Karaguts
Per-Eric Peterzon

ledamot
ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mathias Kosonen, Anton Latul och Kristina Karaguts. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Torgy 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 Marie Häll med Johny Jansson som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och har bestått av Anton Latul

Fritidskommittén har bestått av, VT: Torgny Dahl
Sven-Ove Pettersson
Bengt Lundin
HT: Kristina Karaguts
Ana Cebircian
Dorel Cebircian

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Trädgård
Home Solution	Elavtal/gemensam el
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Com Hem	TV
Telenord	Bredband
Protector	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett år med många prövningar. Vårt arbete har fortsatt men tyvärr med vissa begränsningar och förseningar med anledning av pandemin Covid-19.

Under året har föreningens gästuthyrningsdel "Hörnan" renoverats men har tyvärr försenats till följd av Covid19 Pandemi, beräknas vara klart i slutet av kvartal 1 2021.

Vi har utfört en 2års garantibesiktning av våra fönster.

Besiktning av utbyggnader från lägenheter, detta för att säkerställa att det finns ett avtal mellan medlem och förening, samt att utbyggnaden/tillbyggnaden har godkänts av föreningens styrelse.

Fritidskommittén har på egen begäran utfört frivilligt arbete på vår gård gällande Trädgården.

Arbete har pågått och pågår fortfarande gällande våra tapptider av varmvattnet, kontroller har gjorts i Hus A (18-26) men gäller alla 3 husen, arbetet fortgår "Garantiärende".

Våra värmepumpar i vår undercentralen gick sönder och offert togs in, nya installerades, vi fick under tiden av installationen använda fjärrvärmen och medförde en lite högre kostnad för oss.

Arbetet med att få ner Radonvärdena i fastigheten och lägenheter har tyvärr legat nere under stora delar av året på grund av rådande omständigheter. Projektering har tagits in för fortsatt arbete.

Strax innan Jul så stannade takfläkt i hela Hus B (10-16) tyvärr blev den stående under ca 3 veckor med anledning av julhelger och felsökning, hela Hus B drabbades, fläkten kunde lagas.

Underhåll och investeringar

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

- Enligt underhållsplan OVK genomfördes 2019
- Radonmätning påbörjades 2019
- Byte av all belysning gemensamma utrymmen till LED, klart 2019
- Digitala låssystem med tillhörande digitalanslagstavlor med möjlighet att boka tex. tvättstugan, klart 2018
- Fönsterbyte 2018
- Byte av termostater genomfördes 2017
- Isolering vindar utfördes 2014
- Stambyte och byte av all el utfördes 2011-2012

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Värmepumpar i UC byttes i mars 2020
- Lägenhetstillsyn genomfördes 2020 januari-februari
- 2års Garantiibesiktning av våra fönster genomfördes hösten 2020

Fritidskommittén

Verksamhet i Brf Fjärilens "Fritidskommitté" under januari-augusti 2020

Fjärilens fritidskommitté har under rubricerad tid haft en (ej protokollförd) sammankomst.

Följande verksamheter har genomförts: Fritidskommitté

- ✓ Samordnat den årliga "container-dagen" för de boende och i samband med det utfört transport av el- och kemavfall till SRV.
- ✓ Monterat nya nät på stora gräsplanens fotbollsmål.
- ✓ Byggt om 2 sittmöbler/bänkar (till bättre höjd på sitt-ytor och bordsytor). Samtidigt behandlades borden med lasyr-färg av Anton Latul.
- ✓ Konstruerat och tillverkat presenningtak över sittmöblerna vid grillplatsen.
- ✓ Justerat piskställning vid boulebana så att den ligger i "våg".
- ✓ På styrelsens uppdrag konstruerat och tillverkat stöd för klätterväxter på pergola vid grillplatsen.
- ✓ Kompletterat grillen med upphängningskrokar för grillredskap.
- ✓ Skött nödvändig bevattning av rabatter vid torrt väder.

För Brf Fjärilens tidigare fritidskommitté fram till 20 augusti 2020

Torgny Dahl

Verksamhet i Brf Fjärilens fritidskommitté under augusti-december 2020.

- 1) Skötsel av rabatter (bevattning, delning och omplantering av perenner, plantering av lökväxter vid portarna 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, klippning av vissna blomställningar under sommaren, höstgödsling av rosor, lavendel och gräsmattan, ogrärensning.)
- 2) Planterade överblivna plantor av silverarv i stenklippan bakom grillen och funkia under rhododendron.
- 3) Röjt sly och ris bakom grillen och på berget mittemot port 2.
- 4) Inköp och hämtning av planteringsjord och gödsel.
- 5) Oljade det lilla huset på lekplatsen (efter besiktningen).
- 6) Inhämtning och uthämtning av utemöbler.
- 7) Julgrantändning.
- 8) Flagghissning på flaggdagar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av vår HSB förvaltare den 2020-06-11.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 914 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Juni 2020 fick alla lägenhetsinnehavare 50% avgiftssänkning på månadsavgiften.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 497 157 kr. Under året har föreningen amorterat 430 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 85 år. Styrelsen anser att föreningen fortsatt har en god ekonomi.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Takfläktarna hus B gick sönder 22-23dec 2020, hela hus B var utan ventilation i ca 3 veckor. Eventuellt bör dom bytas.

Vi håller fortfarande på med våra höga radonvärden i vissa lägenheter som har blivit försenat på grund av Covid-19 pandemin.

Väsentliga avtal

Ett avtal tecknades under året med HSB Södertörn gällande föreningens trädgård.

Aktiviteter

Vi har under året inte haft några gemensamma aktiviteter på grund av Covid-19 pandemin.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Byte av värmepumpar i UC utförts. Valet av entreprenör gjordes dels utifrån referens men framförallt att HP-rör kom med en annan lösning som är för föreningen absolut bäst utifrån ett energiekonomiskt perspektiv. Man har fått en energisnålare lösning och ett säkrare system.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 137.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	989	1 014	1 007	996	992
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 478	930	356	1 008	580
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	914	958	977	972	972
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	404	347	393	383	375
Energikostnad, kr/m ²	193	207	169	171	167
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	61	81	86	106	108
Belåning /m ² totalyta, kr	5 260	5 343	5 599	5 648	4 891
Räntekänslighet %	6	6	6	6	5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 991	2 533	3 204	3 425	3 985
Soliditet, %	27,1	24,8	21,8	21,8	22,1

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	1 005 200	0	2 533 048	8 052 466	929 585	12 520 299
<i>Resultatdisposition 2019</i>						
Reservering till yttre fond 2019			590 000	-590 000		
Inspråktagande av yttre fond 2019			-472 916	472 916		
Årets resultat balanserad i ny räkning				929 585	-929 585	
<i>Resultatdisposition 2020</i>						
Reservering till yttre fond 2020*			625 000	-625 000		
Inspråktagande av yttre fond 2020*			-284 560	284 560		
Årets resultat 2020					1 477 736	
Belopp vid årets slut	1 005 200	0	2 990 572	8 524 527	1 477 736	13 998 035

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	8 524 527
Årets resultat	1 477 736
Summa	10 002 263

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	10 002 263
-------------------------	------------

RESULTATRÄKNING

 2020-01-01
2020-12-31

 2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 859 812	7 004 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	25 796
Summa rörelseintäkter		6 859 812	7 030 317

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 203 392	-3 644 979
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 085	-192 700
Underhåll enligt plan	Not 6	-284 560	-472 916
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-293 958	-231 027
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 042 281	-997 482
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-5 378
Summa rörelsekostnader		-4 968 276	-5 544 482

Rörelseresultat
1 891 535 **1 485 835**
Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 083	4 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 522	-561 028
Övriga finansiella poster	Not 10	-360	-45
Summa finansiella poster		-413 799	-556 250

Årets resultat
1 477 736 **929 585**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	44 676 079		44 514 240
Inventarier och installationer	Not 12	0		19 860
Summa materiella anläggningstillgångar		44 676 078		44 534 099

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

	44 676 578		44 534 599
--	------------	--	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar		3 135		8 914
Avräkningskonto HSB		3 973 336		3 043 013
Övriga kortfristiga fordringar		60 673		54 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	272 866		262 154
Summa kortfristiga fordringar		4 310 010		3 368 834

Kortfristiga placeringar

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

Bank

	Not 16	179 351		182 052
Summa kassa och bank		179 351		182 052

Summa omsättningstillgångar

	6 989 361		6 050 885
--	-----------	--	-----------

Summa tillgångar

	51 665 939		50 585 484
--	------------	--	------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 005 200	1 005 200
Fond för yttre underhåll	2 990 572	2 533 048
Summa bundet eget kapital	3 995 772	3 538 248

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 524 528	8 052 467
Årets resultat	1 477 736	929 585
Summa fritt eget kapital	10 002 264	8 982 052

Summa eget kapital

13 998 037	12 520 301
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	19 636 907	28 135 250
Summa långfristiga skulder		19 636 907	28 135 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		16 860 250	8 791 907
Medlemmarnas inre fond	Not 18	46 830	55 599
Leverantörsskulder		431 394	133 343
Aktuell skatteskuld	Not 19	12 150	6 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	680 372	942 291
Summa kortfristiga skulder		18 030 996	9 929 934

Summa skulder

37 667 903	38 065 184
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

51 665 939	50 585 484
-------------------	-------------------

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 39-64 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 8-48 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 styrelsen.

Fordringar

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 005 715 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 297 683	6 603 154
	Hysesintäkt garage och bilplatser	160 600	157 500
	Hysesintäkt övrigt	24 716	26 048
	Hysesrabatter	-600	0
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	144 299	64 805
	Årsavgift konsumtionsavgift el	194 062	114 136
	Intäkt andrahandsupplåtelse	21 129	12 476
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 009	23 672
	Övriga fakturerade kostnader	0	55
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	914	2 675
		6 859 812	7 004 521
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	25 796
		0	25 796
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-95 374	-337 102
	El	-244 381	-293 378
	Uppvärmning	-578 525	-603 727
	Vatten	-519 746	-536 015
	Renhållning	-164 262	-142 086
	TV, bredband, iptelefoni	-202 524	-205 502
	Obligatoriska besiktningar	-40 450	0
	Serviceavtal	-153 786	-141 560
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-502 734	-661 763
	Förvaltningskostnader	-425 933	-436 124
	Försäkringar	-77 210	-75 704
	Fastighetsskatt	-148 627	-155 677
	Övriga driftskostnader	-49 841	-56 342
		-3 203 392	-3 644 979
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 000	-13 500
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 734	-21 632
	Föreningsverksamhet	-4 474	0
	Kontorsutrustning och -material	-1 585	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 367	-1 544
	Konsulter	-22 463	-64 665
	Förbrukningsinventarier	-2 290	-7 242
	Medlemsavgifter HSB	-52 410	-52 410
	Stämma och styrelse	-22 762	-31 107
	Kundförluster m m	0	-600
		-144 085	-192 700

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	-199 376	0
	Underhåll tvättstuga	0	-106 209
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-181 309
	Underhåll installationer	0	-170 398
	Underhåll tak	0	-15 000
	Underhåll mark och utemiljö	-85 184	0
		-284 560	-472 916
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-204 011	-137 484
	Övriga arvoden	-29 760	-36 855
	Övriga personalkostnader	0	-5 846
	Revisionsarvode	0	-4 550
	Sociala avgifter	-60 187	-41 167
	Utbildning	0	-5 125
		-293 958	-231 027
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-954 501	-909 306
	Markanläggningar	-67 920	-67 920
	Inventarier	-19 859	-20 257
		-1 042 281	-997 482
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Övriga kostnader i föreningen	0	-5 378
		0	-5 378
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Aviavgift bank	-360	-45
		-360	-45

Not 11		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				54 647 481	53 138 290
Omklassificering till byggnad				0	1 145 716
Årets investering byggnader				1 184 260	438 225
Ingående anskaffningsvärde mark				422 100	422 100
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				25 688	25 688
Årets investering markanläggning				1 999 074	1 999 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				58 278 603	57 169 093
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-12 509 614	-11 560 487
Årets avskrivningar byggnader				-954 501	-909 306
Omklassificering till byggnad				0	-114 572
Ingående avskrivningar markanläggningar				-70 489	-2 569
Årets avskrivningar markanläggningar				-67 920	-67 920
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-13 602 524	-12 654 854
Utgående bokfört värde				44 676 079	44 514 240
Bokförda värden byggnader				42 367 625	42 252 438
Bokförda värden mark				422 100	422 100
Bokförda värden markanläggningar				1 886 353	1 954 273
Fastighetsbeteckning:		Nynäshamn Fjärilen 12			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	50 000 000	17 200 000	67 200 000	67 200 000
Lokaler	1969	92 000	52 000	144 000	144 000
		50 092 000	17 252 000	67 344 000	67 344 000

Not 12		Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden				184 417	1 330 133
Årets investeringar				0	0
Omklassificering till byggnad				0	-1 145 716
Utgående anskaffningsvärden				184 417	184 417
Ingående avskrivningar				-164 558	-258 873
Årets avskrivningar				-19 859	-20 257
Omklassificering till byggnad				0	114 572
Utgående avskrivningar				-184 417	-164 558
Utgående bokfört värde				0	19 860

Not 13		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 14		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Upplupna ränteintäkter				1 442	1 202
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				271 424	260 952
				272 866	262 154

Not 15 Kortfristiga placeringar				
Placering HSB 3 mån		2 500 000		2 500 000
		2 500 000		2 500 000

Not 16 Bank				
Swedbank		179 351		182 052
		179 351		182 052

Not 17 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,67%	2022-09-30	1 680 000	40 000
Stadshypotek AB	0,67%	2024-09-30	4 912 500	50 000
Stadshypotek AB	0,67%	2024-09-30	4 912 500	50 000
Stadshypotek AB	0,91%	2023-09-30	4 587 500	50 000
Stadshypotek AB	1,40%	2021-09-01	5 805 000	60 000
Stadshypotek AB	1,51%	2021-09-30	4 587 500	50 000
Stadshypotek AB	1,32%	2021-09-30	4 587 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	1,03%	2023-08-25	3 774 407	40 000
Swedbank Hypotek AB	1,29%	2021-09-24	1 650 250	40 000
			36 497 157	430 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 636 907
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 720 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	34 347 157
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning		42 633 000		42 633 000
Summa ställda säkerheter		42 633 000		42 633 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond				
Ingående värde		55 599		55 599
Uttag		-8 769		0
		46 830		55 599

Not 19 Aktuell skatteskuld				
Årets beräknade skatteskuld		12 150		6 794
		12 150		6 794

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	108 141		133 253
Upplupna räntekostnader	9 937		10 868
Upplupen revision	11 500		13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	549 713		563 980
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 081		220 690
	680 372		942 291

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att nämna.

____/____ 2021

.....
Anton Latul.....
Johnny Jansson.....
Kristina Karaguts.....
Marianne Fresk.....
Marie Häll.....
Mathias Kosonen.....
Per-Eric Peterzon

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Torgny Dahl
Revisor vald av föreningsstämman.....
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 räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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. Risker 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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Torgny Dahl
Av föreningen vald revisor