



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB:s BRF FJÄRILEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Fjärilen i Södertälje, 715600-1658 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar därtill lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Dagslåndan 1 och Tordyveln 9, vilka byggdes år 1971-72, i vilka man upplåter lägenheter och ett litet antal lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Söderberg och Partners i Protector försäkring. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Därtill ingår Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder. I november beslutades på försäkringsmäklarens råd att övergå till bolaget Folksam från år 2020 med motsvarande försäkringstilläggstillägg som hos hittillsvarande Protector

Bostäder och lokaler

Samtliga 68 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4532 kvm. Föreningen har 4 lokaler med en yta på 394 kvm och 5 förråd. På föreningens fastigheter finns 11 garageplatser och 6 parkeringsplatser.

Styrelse

Kenneth Svärd,, Ordförande (Ekonomi)
Anis Efrem, Ledamot, (Vice ordförande)
Rigmor Bengtsson, Ledamot (Sekreterare)
Moa Geiger, Ledamot
Maria Lavas, Ledamot
Bo Danielsson, Ledamot
Erik Andersson, Ledamot (HSB Södertälje representant)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Kerstin Yttergren samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Valberedningen består av Sinnika Korhonen och Katarina Lundberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-11.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag, Uppdrag

HSB Södertälje, Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje, Administrativ Förvaltning
HSB Södertälje, Fastighetsskötsel
HSB Södertälje, Förvaltare
HSB Service, Teknisk förvaltning
Davéns Södertälje, Städning
Com Hem, Kabel TV
Telenor, Telefoni
PW Hiss och El, Hisservice
Jonssons fastighetsjour, Jour
OTIS AB, Garageport

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast kalenderåret 2017 därtill har utförts löpande kontroller av fastigheter och lägenheter stickprovsvis åren 2018 och 2019.

Årets investeringar

Under 2019 sommar och inledande höst med lämplig väderlek, genomgicks det galvaniserade plåttaket på båda fastigheterna samt gavel mot Ö. Villagatan 26. Arbetet bestod av kontroll av ev. sprickor och lösa skruv med tätning, högtrycksvätt, viss stålborstning, grundmålning och målning av två lager. Därtill målning av och montering av takbryggor samt snöräcken. Totalt 924 tkr.

Årets planerade underhåll

Ett balkonräcke mot gård i plåt Dalgatan 28 längst ned mot gård byttes till nytt vitt

Byte av diverse förbrukningsinventarier; exempelvis åtgärder med ett nytt kodlås/dörrlås. Uppsättning 3-fasuttag inför målning. Åtgärd av en mindre vattenläcka som inte gav bestående skador. Montering av lagstadgade förbud mot rökningsskyltar. Gungställning på gård Ö Villagatan borttagen/skrotad pga. rost och obefintlig användning.

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd

Genom att BrF Fjärilen har en stabil ekonomi avser styrelsen att planera för fortsatta åtgärder i form av renovering av trapphus. Om möjligt i den takt att egenfinansiering klaras.

Därefter besluta om ytterligare fastighetsunderhåll, för att vidmakthållit fastigheternas värde och funktion. Genom exempelvis detta erbjöds 0,81% ränta på omsatta fastighetslån 2019.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelse skett. Föreningen hade 82 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	793 600	-	1 141 611	1 158 691	2 492 330
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			237 000	-237 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				2 492 330	-2 492 330
Årets resultat					568 377
Vid årets utgång	793 600	-	1 378 611	3 414 021	568 377

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	3 809 534	3 938 560	3 962 874	4 055 860	3 969 988
Årets resultat	568 377	2 492 330	603 738	-326 287	-472 877
Soliditet %	26	24	14	11	12
Likviditet %	375	373	142	107	122
Snittränta lån den 31/12 %	1,3	1,7	1,7	1,7	1,8
Räntekänslighet %	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3
Årsavgift i kr/ kvm	752	755	752	752	752
Skuldsättning i kr/ kvm	3 360	3 442	3 188	3 263	3 332
Sparande i kr/ kvm	214	595	211	-	-
Energikostnad i kr/ kvm	189	179	164	-	-

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		4 461 212	2 722 017
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		3 809 534	3 938 560
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		4 296	3 039
Extraordinära intäkter, ersättning lösen servitut		-	1 794 477
Minskning av kortfristiga fordringar		54 089	-
Summa årets flöde in		3 867 919	5 736 076
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 056 557	-1 975 972
Övriga externa kostnader		-334 366	-434 454
Personalkostnader		-95 219	-96 678
Köp av anläggningstillgångar		-924 388	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-274 547	-297 409
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-81 467
Minskning av kortfristiga skulder		-114 346	-735 277
Amortering av lån		-404 754	-375 624
Summa årets flöde ut		-4 204 177	-3 996 881
Summa av kassaflödet		-336 258	1 739 195
Likvida medel vid årets början		4 461 211	2 722 017
Likvida medel vid årets slut		4 124 953	4 461 212

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 414 021
Årets resultat	568 377
Summa	<u>3 982 398</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	240 000
Balanseras i ny räkning	<u>3 742 398</u>
	3 982 398

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 809 534	3 938 560
Extraordinära intäkter	3	-	1 794 477
Summa rörelseintäkter		3 809 534	5 733 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 056 557	-1 975 972
Övriga externa kostnader	5	-334 367	-434 454
Personalkostnader och arvoden	6	-95 219	-96 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-484 763	-439 233
Rörelseresultat		838 628	2 786 700
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 296	3 039
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 547	-297 409
Resultat efter finansiella poster		568 377	2 492 330
Årets resultat		568 377	2 492 330

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 196 650	18 742 070
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	19 500	34 455
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>19 216 150</u>	<u>18 776 525</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 216 650</u>	<u>18 777 025</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 972	-
Övriga fordringar		62 183	53 613
Aktuell skattefordran		1 398	-
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 124 953	4 461 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 095	123 124
		<u>4 247 601</u>	<u>4 637 949</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 247 601</u>	<u>4 637 949</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 464 251</u>	<u>23 414 974</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		793 600	793 600
Fond för yttre underhåll		1 378 611	1 141 611
		<u>2 172 211</u>	<u>1 935 211</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 414 021	1 158 691
Årets resultat		568 377	2 492 330
		<u>3 982 398</u>	<u>3 651 021</u>
Summa eget kapital		<u>6 154 609</u>	<u>5 586 232</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 097 825	10 457 809
		<u>5 097 825</u>	<u>10 457 809</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 453 989	6 498 759
Leverantörsskulder		135 079	276 098
Skatteskulder		-	1 492
Övriga kortfristiga skulder	11	86 534	87 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	536 215	507 488
		<u>12 211 817</u>	<u>7 370 933</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 464 251</u>	<u>23 414 974</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 408 768	3 420 892
Hyror, garage	74 010	121 825
Hyror, lokaler	119 532	177 828
Hyror, P-platser	12 870	15 960
Hyror, övriga objekt	6 360	6 360
Årsavgifter, el	172 788	175 159
Övriga intäkter	15 206	20 536
Summa	3 809 534	3 938 560

Not 3 Extraordinära intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ersättning lösen servitut	-	1 794 477
Summa	-	1 794 477

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	385 380	369 449
Fastighetsskötsel	382 641	428 045
Försäkringar	70 997	68 395
Kabel-tv/ bredband	183 326	181 705
Kommunal fastighetsavgift	115 466	118 356
Löpande underhåll	102 465	48 733
Sophantering	129 833	120 146
Uppvärmning	543 820	512 957
Vatten och avlopp	134 833	119 394
Övrigt	7 796	8 792
Summa	2 056 557	1 975 972

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	148 592	181 586
Föreningsverksamhet	5 792	4 329
Föreningsstämma/ styrelsemöte	3 374	5 268
Konsultarvoden	9 839	42 407
Kreditupplysningar	2 500	750
Medlemsavgift HSB	25 400	25 400
Pantförskrivningsavgifter	6 460	12 427
Postbefordran	11 175	-5 775
Revisionsarvoden	11 400	8 913
Vicevärd/ förvaltare	96 184	118 341
Överlåtelseavgifter	4 652	7 507
Övriga förvaltningskostnader	8 999	33 301
Summa	334 367	434 454

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	74 000	69 500
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	15 069	19 678
Övriga personalkostnader	150	1 500
Summa	95 219	96 678

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2091.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1971

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	24 297 369	24 297 369
Ingående anskaffningsvärden mark	600 000	600 000
Årets investering byggnader	924 388	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 821 757	24 897 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 155 299	-5 747 118
Årets avskrivningar	-469 808	-408 181
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 625 107	-6 155 299
Redovisat värde vid årets slut	19 196 650	18 742 070
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	38 600 000	34 800 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 543 000	2 296 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	15 800 000	12 303 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	640 000	448 000
Summa	56 583 000	49 847 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	508 641	508 641
Utgående anskaffningsvärde	508 641	508 641
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-474 186	-443 134
Årets avskrivning enligt plan	-14 955	-31 052
Utgående avskrivning enligt plan	-489 141	-474 186
Utgående redovisat värde	19 500	34 455

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	50 095	123 124
Summa	50 095	123 124

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek		Löst / omplacerat	-	905 724
Nordea Hypotek		Löst / omplacerat	-	5 359 995
Nordea Hypotek		Löst / omplacerat	-	5 359 984
Nordea Hypotek	1,70	2022-09-14	5 214 345	5 330 865
Nordea Hypotek	0,97	2020-09-18	11 337 469	-
Summa			16 551 814	16 956 568

Nästa års amortering beräknas uppgå till	375 624
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	11 078 365
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 097 825
	16 551 814

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 502 496
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	14 673 694

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	18 495 400	18 495 400
Summa	18 495 400	18 495 400

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	86 534	86 534
Redovisningskonto för moms	-	562
Summa	86 534	87 096

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	336 814	296 091
Upplupna räntekostnader	8 709	47 987
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 692	163 410
	536 215	507 488

Underskrifter

Södertälje den

28/4 2020



Kenneth Svärd



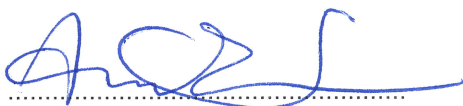
Rigmor Bengtsson



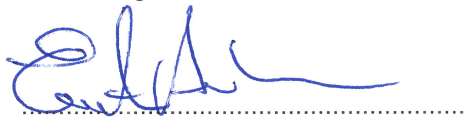
Bo Danielsson



Moa Greiger



Anis Efrem



Erik Andersson



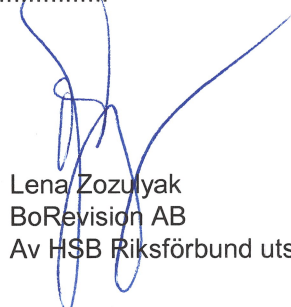
Maria Lavas

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2020-05-08



Kerstin Yttergren
Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fjärilen i Södertälje, org.nr. 715600-1658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjärilen i Södertälje för räkenskapsåret 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. 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. 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.

02

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 i Södertälje för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisorssed 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 överträdelse 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.

Stockholm den 8 / 05 2020

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Yttergren
Kerstin Yttergren
Av föreningen vald revisor

HSB:s Brf Fjärilen i Södertälje

Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

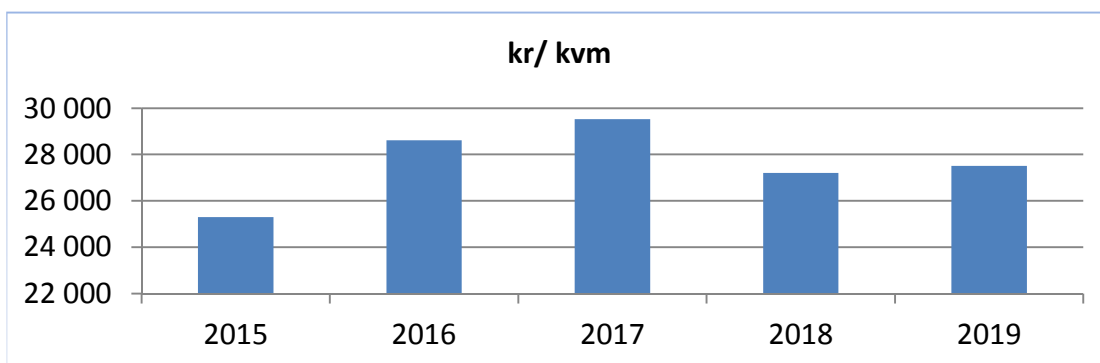
I kombination med informationsmöten har inlagts samkväm med kaffe och tilltugg med bakgrund att förstärka information via samtal och öka gemenskapskänsla i föreningen.

Garageplatser och Parkering

I föreningen finns 11 st garaplatser och 6 parkeringsplatser samtliga uthyrda. Under kalenderåret 2018 har överlåtits 11 stycken lägenheter och en hyresgäst i lokal har avslutat sin hyra av lokalen årsskifter 2018/2019.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter



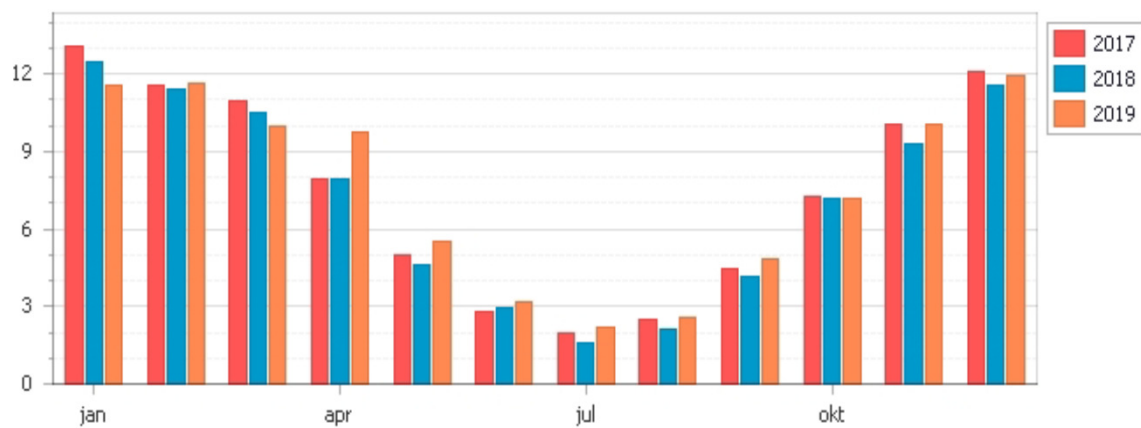
Tidigare års betydande underhåll

Tilläggsisolering av vindar	1998
Värmeanläggning i eget garage byte	2006
Fönsterbyten i samtliga lägenheter	2006
Byte ventilationsanläggningar	2011
Stambyte båda fastigheter	2014

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymp det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder. Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2017	2018	2019
Energivolymp i kWh/m ²	90	86	90



NOTERINGAR

NOTERINGAR

NOTERINGAR

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 omföring 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.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

