



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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. 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 av Finansinspektionen auktoriserad försäkringsmäklare i bolaget Folksam försäkring. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Därtill ingår bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Bostäder och lokaler

Samtliga 68 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4 532 kvm. Föreningen har 4 lokaler med en yta på 394 kvm, samt 5 förråd. På föreningens fastigheter finns 11 garageplatser och 6 parkeringsplatser.

Styrelse

Kenneth Svärd	Ordförande
Anis Efrem	Vice Ordförande
Rigmor Bengtsson	Sekreterare
Moa Geiger	Ledamot
Maria Lavas	Ledamot
Bo Danielsson	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Kerstin Yttergren, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Sinnika Korhonen och Katarina Lundberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-25. Stämman avhölls detta år "unikt" via poströstning.

Förvaltning

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

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk/Administrativ förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Fastighetsskötsel
HSB Södertälje ek förening	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 stickprovvis åren 2018, 2019 och 2020. Under 2020 har besök i lägenheter begränsats till ett minimum beroende på rådande Coronapandemi. Av det skälet har OVK-besiktning tvingats flyttas fram med hänsyn till boendes säkerhet.

Årets investeringar

För 2020 fanns initialt en plan på trapphusrenovering, målning etc. På grund av den stora pandemi som Covid-19 drabbade världen 2020 stoppades initialt alla aktiviteter med ett nödvändigt stopp för löpande styrelsemöten från mars 2020.

Ett skadedjursangrepp upptäcktes under sommaren i lokalen Villagatan 28C där möss/råttor orsakat el-problem som påverkade trapphusbelysning. Genom åtgärder via Anticimex hanterades frågan och en grovsanering av lokalen startades. Trappbelysning som var modern med kablagebyte och nödbelysning installerades. Kombinatoriskt byttes innertak och beslut om total målning av trapphus fattades i kombinatoriskt fördelaktigt pris.

Resterande och fortsatt under 2021 åtgärder:

- Ny trapphusbelysning
- Nödbelysning vid elavbrott
- Ny brandvarningsanläggning
- Målning samtliga 4 trapphus (Tak, väggar och trappor)
- Målning av vissa soprum
- Nya innertak i lokal och vestibuler pga skadedjur
- Ny färg på dörrar och trappräcken
- Målning källarplan Dalgatan 28
- Målning hisstrumma och hissdörrar inre och yttre
- Dekoration via bild i hissar
- Nya namntavlor och hissbelysning i plan (färdigställs 2021)
- Arbetets kostnader hanteras via eget kapital

Årets utförda underhåll

Total målning av trapphus har utförts under året.

Åtgärder med nytt kodlås/dörrlås, samt uppsättning nytt uttag inför målning.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade 82 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Eventuella tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Genom att föreningen har en stabil ekonomi avser styrelsen att planera för fortsatta åtgärder i form av renovering av del av fasad i den takt egenfinansiering klaras.
Plan att hantera reveterade ytor på fasad framflyttas till 2021. Därtill färdigställande av hyreslokal i C-porten.

Planerat underhåll

Löpande beslut om fastighetsunderhåll tas för att vidmakthålla fastigheternas goda värde och funktion.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	793 600	-	1 378 611	3 414 021	568 377
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			240 000	-240 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				568 377	-568 377
Årets resultat					60 941
Vid årets utgång	793 600	-	1 618 611	3 742 398	60 941

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	3 795 771	3 809 534	3 938 560	3 962 874	4 055 860
Årets resultat	60 941	568 377	2 492 330	603 738	-326 287
Soliditet %	26	26	24	14	11
Likviditet %	253	375	373	142	107
Snittränta lån den 31/12 %	1,1	1,3	1,7	1,7	1,7
Räntekänslighet %	4,7	4,9	5,0	5,1	5,2
Årsavgift i kr/ kvm	752	752	755	752	752
Skuldsättning i kr/ kvm	3 284	3 360	3 442	3 188	3 263
Sparande i kr/ kvm	201	214	595	211	-
Energikostnad i kr/ kvm	165	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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		4 124 953	4 461 212
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		3 795 771	3 809 534
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		5 524	4 296
Minskning av kortfristiga fordringar		-	54 089
Ökning av kortfristiga skulder		706 291	-
Summa årets flöde in		4 507 586	3 867 919
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 188 326	-2 059 066
Övriga externa kostnader		-315 135	-331 857
Underhåll enligt plan		-452 569	-
Personalkostnader		-107 208	-95 219
Köp av anläggningstillgångar		-466 114	-924 388
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-199 836	-274 547
Ökning av kortfristiga fordringar		-86 577	-
Minskning av kortfristiga skulder		-	-114 346
Amortering av lån		-375 624	-404 754
Summa årets flöde ut		-4 191 389	-4 204 177
Summa av kassaflödet		316 197	-336 258
Likvida medel vid årets början		4 124 953	4 461 211
Likvida medel vid årets slut		4 441 150	4 124 953

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 742 398
Årets resultat	60 941
Summa	<u>3 803 339</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-452 569
Överföring till yttre fond	238 000
Balanseras i ny räkning	<u>4 017 908</u>
	3 803 339

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 795 771	3 809 534
Summa rörelseintäkter		3 795 771	3 809 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 195 012	-2 059 066
Övriga externa kostnader	4	-308 450	-331 858
Underhåll enligt plan	5	-452 569	-
Personalkostnader och arvoden	6	-107 208	-95 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 279	-484 763
Rörelseresultat		255 253	838 628
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 524	4 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 836	-274 547
Resultat efter finansiella poster		60 941	568 377
Årets resultat		60 941	568 377

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 191 984	19 196 650
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	13 000	19 500
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>19 204 984</u>	<u>19 216 150</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 205 484</u>	<u>19 216 650</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 550	8 972
Övriga fordringar		21 085	62 183
Aktuell skattefordran		-	1 398
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 441 150	4 124 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	182 591	50 095
		<u>4 650 376</u>	<u>4 247 601</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 650 376</u>	<u>4 247 601</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 855 860</u>	<u>23 464 251</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		793 600	793 600
Fond för yttre underhåll		1 618 611	1 378 611
		<u>2 412 211</u>	<u>2 172 211</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 742 398	3 414 021
Årets resultat		60 941	568 377
		<u>3 803 339</u>	<u>3 982 398</u>
Summa eget kapital		<u>6 215 550</u>	<u>6 154 609</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 981 305	5 097 825
		<u>4 981 305</u>	<u>5 097 825</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 194 885	11 453 989
Leverantörsskulder		810 820	135 079
Skatteskulder		2 138	-
Övriga kortfristiga skulder	11	86 534	86 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	564 628	536 215
		<u>12 659 005</u>	<u>12 211 817</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 855 860</u>	<u>23 464 251</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 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 408 948	3 408 948
Hyror, förråd	6 180	6 180
Hyror, garage	74 750	76 500
Hyror, lokaler	119 532	119 532
Hyror, P-platser	17 160	17 070
Hyror, övriga objekt	3 180	6 360
Årsavgifter, el	163 703	172 788
Hyresbortfall	-11 950	-13 050
Övriga intäkter	14 268	15 206
Summa	3 795 771	3 809 534

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	324 664	385 380
Fastighetsskötsel	391 528	382 641
Försäkringar	119 416	70 997
Kabel-tv/ bredband	184 792	183 326
Kommunal fastighetsavgift	119 002	115 466
Löpande underhåll	291 260	102 465
Sophantering	128 612	129 833
Uppvärmning	486 703	543 820
Vatten och avlopp	138 944	134 833
Övrigt	10 091	10 305
Summa	2 195 012	2 059 066

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	151 456	148 592
Föreningsverksamhet	-	5 792
Föreningsstämma/ styrelsemöte	-	3 374
Konsultarvoden	5 055	9 839
Kreditupplysningar	781	2 500
Medlemsavgift HSB	25 400	25 400
Pantförskrivningsavgifter	2 363	6 460
Postbefordran	5 400	11 175
Revisionsarvoden	10 800	11 400
Vicevärd/ förvaltare	98 036	96 184
Överlåtelseavgifter	8 281	4 652
Övriga förvaltningskostnader	878	6 490
Summa	308 450	331 858

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Underhåll av gemensamma utrymmen, målning	452 569	-
Summa	452 569	-

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	80 000	74 000
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	21 208	15 069
Övriga personalkostnader	-	150
Summa	107 208	95 219

Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	25 221 757	24 297 369
Ingående anskaffningsvärden mark	600 000	600 000
Årets investering byggnader	466 114	924 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 287 871	25 821 757
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 625 107	-6 155 299
Årets avskrivningar	-470 780	-469 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 095 887	-6 625 107
Redovisat värde vid årets slut	19 191 984	19 196 650
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	38 600 000	38 600 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 543 000	1 543 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	640 000	640 000
Summa	56 583 000	56 583 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	508 641	508 641
Utgående anskaffningsvärde	508 641	508 641
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-489 141	-474 186
Årets avskrivning enligt plan	-6 500	-14 955
Utgående avskrivning enligt plan	-495 641	-489 141
Utgående redovisat värde	13 000	19 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	182 591	50 095
Summa	182 591	50 095

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,70	2022-09-14	5 097 825	5 214 345
Nordea Hypotek	0,72	2021-09-20	11 078 365	11 337 469
Summa			16 176 190	16 551 814
Nästa års amortering beräknas uppgå till			375 624	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			10 819 261	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 981 305	

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 502 496
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	14 298 070

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 495 400	18 495 400
Summa	18 495 400	18 495 400

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	86 534	86 534
Summa	86 534	86 534

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

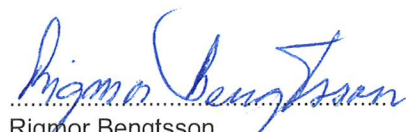
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	358 934	336 814
Upplupna räntekostnader	7 435	8 709
Upplupna arvodeskostnader och sociala avgifter	75 250	40 048
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 009	150 644
Summa	564 628	536 215

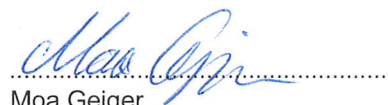
Underskrifter

Södertälje den 19/5 2021

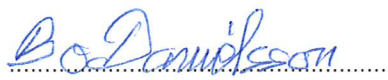

Kenneth Svärd

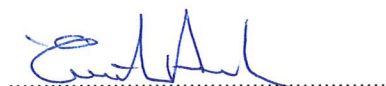

Anis Efrem


Rigmor Bengtsson

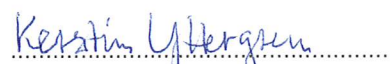

Moa Geiger

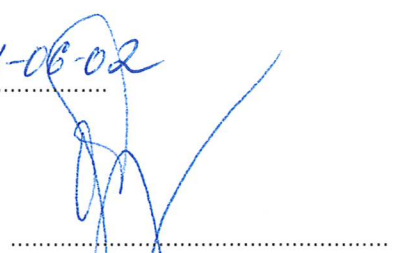

Maria Lavas


Bo Danielsson


Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-02


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 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 i Södertälje för räkenskapsåret 2020 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 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 fortlöpa 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.

Stockholm den 21 06 2021

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

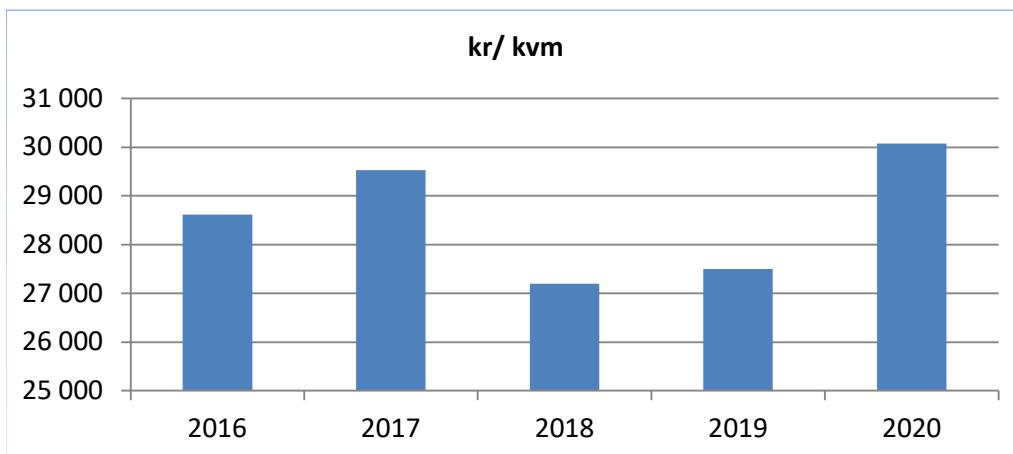
Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

På grund av världsomspännande Coronapandemi stoppades all fritidsverksamhet under året.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



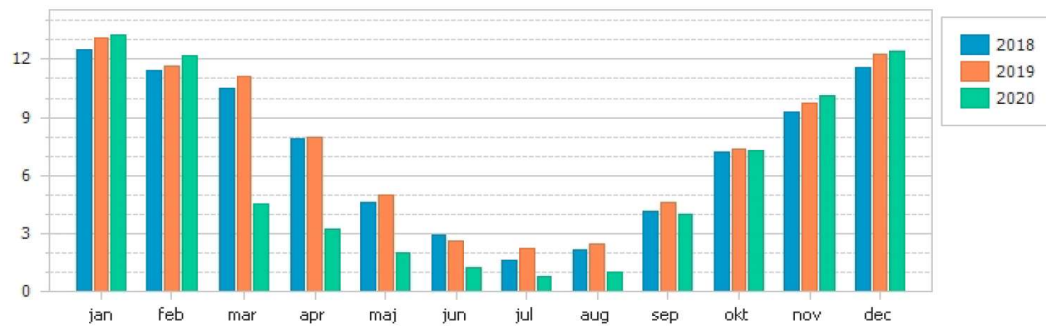
Tidigare års betydande underhåll

Tilläggsisolering av vindar	1998
Värmeanläggning i eget garage byte	2006
Fönsterbyten i samtliga lägenheter	2006
Byte ventilationsanläggningar	2011
Stambyte båda fastigheter	2014
Takmålning	2019
Målning trapphus	2020

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolym 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.

	2018	2019	2020
Energivolym i kWh/m ²	86	90	72



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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje