



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 289 kr/kvm	 Investeringsbehov 307 kr/kvm	 Skuldsättning 4 260 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 248 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 083 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Fjärilen nr. 2 i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
289 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger över genomsnittet av HSB:s riktvärden och anses tillfredställande. För ytterligare mer information besök HSB:s bostadsrättskollen.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
307 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningern arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB. För ytterligare mer information besök HSB:s bostadsrättskollen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 260 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar 600 000 kr årligen för att minska skuldsättningen. Enligt HSB:s Låneförvaltning är vår skuldsättning låg.

Vår förening har inga lokalytor.

För ytterligare mer information besök HSB:s bostadsrättskollen.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna och även med olika bindningstider för att minska känsligheten ytterligare.

För ytterligare mer information besök HSB:s bostadsrättskollen.

NYCKELTAL



Energikostnad
248 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Efter installation av solpanelerna har vår energikostnad minskat kraftigt.

För ytterligare mer information besök HSB:s bostadsrättskollen.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin egen mark.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 083 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov och avstår därför från att höja dem 2026.
För ytterligare mer information besök HSB:s bostadsrättskollen.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En
kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i
sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Fjärilen nr. 2 i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0279 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1964.

Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Fjärilen 12		1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 891
1	föreningslokal	28
1	övernattningsrum	20
71	p-platser varav 47 st laddplatser	0
103	förråd (upplåtna med bostadsrätterna)	0
38	extraförråd	0
Totalt 317 objekt		6 939

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 44 st 2 rok, 31 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Margareta Molén	Ordförande
Per-Eric Peterzon	Ledamot
Marianne Fresk	Ledamot
Christer Persson	Ledamot
Sebastian Eriksson	Ledamot
Tobias Lindholm	Ledamot
Anna Peterson	Ledamot
David Fredriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Fresk, Margareta Molén, Anna Peterson och Christer Persson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Molén, Marianne Fresk och Sebastian Eriksson.

Revisorer har varit: Rut Vivianne Petersson med Lena Allansdotter som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Emilie Lindström (sammankallande), Malin Söderlind samt Marie Häll, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Föreningen har en 50-årig underhålls- och investeringsplan som sträcker sig till 2074 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhåll- och investeringsplanen uppdaterades 2025-11-13 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningens genomsnittliga underhållsbehov är 307 kr/kvm och år.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-12.

- Stamspolning i januari
- Årlig fastighetsbesiktning i juni
- OVK godkänd i juli
- 5-årsbesiktning av utemiljön i augusti
- Lekplatsbesiktning i augusti
- Arbetet med att göra klart skyddsrummen startades i september

Trivselgruppen

- Odling i pallkragarna fortsatte med visst intresse
- 3 -4 maj anordnades containerdagar vid miljöhuset där man fick möjlighet att slänga sånt som inte skall hamna i miljöhuset. Det bjöds på kaffe och bullar.
- Hörnanträffar 1 gång i månaden för samtal/diskussion som under sommaren hölls utomhus.
- Under juni - augusti var det grillkvällar med frågesport.
- Traditionell 1:a advent med grantändning, glögg, kaffe och pepparkakor samt sprakande eldar.
- Gruppen ansvarar även för Hörnan och besiktar den efter varje uthyrning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2009	Bergvärme installerades.
2011-2012	Stambyte samt ny eldrugning.
2013	Tilläggsisolering under tak.
2017-2018	Fönsterbyte.
2019	I alla gemensamma utrymmen byttes belysning till LED med rörelsedetektorer.
2019	Utomhusmiljön uppdaterades med ny grillplats, bouleplan, multiarena (bollplan) och ny ytterbelysning,
2022	Startat installation av elbils laddstolpar samt motorvärmare i december, klart april 2023.
2023	I april var installationen av elbils laddstolpar samt motorvärmare i drift.
2023	5-års garantibesiktning av våra fönster utfördes september.
2023	Extra stämma den 5 november, angående att godkänna nya "Normalstadgar 2023"
2024	Solpaneler sattes upp september/oktober. Driftsattes november, slutbesiktigas januari 2025
2025	Godkänd OVK
2025	Trädvårdsplan skapades

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Vi följer och hänvisar till vår rullande 50-åriga underhåll- och investeringsplan.

Vi kommer att utföra åtgärder på våra träd enligt gällande trädvårdsplan. Vi värnar speciellt våra träd som är över 200 år gamla.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och ingen har upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	289	339	378	304	393
Skuldsättning, kr/kvm	4 260	4 507	4 590	4 654	4 961
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 290	4 525	4 609	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	248	265	304	218	218
Årsavgifter, kr/kvm	1 083	1 108	971	953	952
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 114	1 136	1 126	987	1 027
Nettoomsättning, tkr	7 719	7 884	7 552	6 847	7 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	700	687	1 430	461	1 392
Soliditet, %	38	35	34	32	30

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 005 200	0	0	1 005 200
Underhållsfond, kr	3 284 167	0	-210 340	3 073 827
S:a bundet eget kapital, kr	4 289 367	0	-210 340	4 079 027
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 991 038	686 642	210 340	13 888 020
Årets resultat, kr	686 642	-686 642	699 985	699 985
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 677 680	0	910 325	14 588 005
S:a eget kapital, kr	17 967 047	0	699 985	18 667 032

* Under året har ianspråktagande skett med 210 340 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 677 680
Årets resultat, kr	699 985
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	210 340
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 588 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	14 588 005
-----------------------------	------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 719 475	7 883 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 937	0
Summa Rörelseintäkter		7 730 412	7 883 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 538 745	-4 976 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 865	-231 723
Personalkostnader	Not 6	-438 016	-413 151
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 092 356	-1 061 721
Summa Rörelsekostnader		-6 272 983	-6 683 522
Rörelseresultat		1 457 429	1 200 147
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139 615	173 954
Räntekostnader och liknande resultatposter		-897 059	-687 459
Summa Finansiella poster		-757 445	-513 505
Resultat efter finansiella poster		699 985	686 642
Resultat före skatt		699 985	686 642
Årets resultat		699 985	686 642

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	41 353 330	42 738 405
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		41 353 331	42 738 405
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		41 353 831	42 738 905
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 894	5 422
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 716 092	3 514 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	665 518	695 631
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 385 505	4 215 999
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	4 000 000
Summa Omsättningstillgångar		8 385 505	8 215 999
Summa Tillgångar		49 739 335	50 954 904

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 005 200	1 005 200
Fond för yttre underhåll	3 073 827	3 284 167
Summa Bundet eget kapital	4 079 027	4 289 367

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 888 020	12 991 038
Årets resultat	699 985	686 642
Summa Fritt eget kapital	14 588 004	13 677 680

Summa Eget kapital	18 667 031	17 967 047
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 575 000	11 774 407
Summa Långfristiga skulder		8 575 000	11 774 407

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 984 407	19 410 000
Leverantörsskulder		539 431	856 815
Skatteskulder		19 821	10 119
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	52 479	126 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	901 166	810 323
Summa Kortfristiga skulder		22 497 304	21 213 450

Summa Skulder		31 072 304	32 987 857
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		49 739 335	50 954 904
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 457 429	1 200 147
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 092 356	1 061 721
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 092 356	1 061 721
Erhållen ränta	181 503	123 690
Erlagd ränta	-910 612	-673 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 820 677	1 712 348
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-75 050	-382 357
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-277 000	-169 312
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-352 051	-551 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 468 626	1 160 679
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	292 718	-1 642 230
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	292 718	-1 642 230
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 625 000	-575 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 625 000	-575 000
Årets kassaflöde	136 344	-1 056 551
Likvida medel vid årets början	7 045 977	8 102 528
Likvida medel vid årets slut	7 182 321	7 045 977

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Fr.o.m. nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 827 388	6 693 648
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	637 409	943 898
	Hyror lokaler	24 000	24 000
	Hyror parkeringsplatser	171 400	171 600
	Hyror förbrukningsbaserad	13 062	13 450
	Hyror övrigt	31 788	33 148
	Övriga primära intäkter	44 909	40 024
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 749 956	7 919 768
	Hysesbortfall	-30 481	-36 100
	<i>Summa</i>	-30 481	-36 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 719 475	7 883 668
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 937	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 937	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 329 243	-1 346 430
	Snö och halk-bekämpning	-135 634	-178 641
	Reparationer	-278 009	-231 722
	Planerat underhåll	-210 340	-594 469
	Försäkringsskador	0	-3 342
	El	-252 305	-307 875
	Uppvärmning	-746 591	-890 975
	Vatten	-724 194	-635 048
	Sophämtning	-261 960	-239 817
	Fastighetsförsäkring	-161 679	-153 929
	Kabel-TV och bredband	-189 963	-202 811
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-179 112	-169 354
	Övriga driftkostnader	-69 716	-22 512
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 538 745	-4 976 926

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 000	-21 973
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 770	-25 496
	Administrationskostnader	-56 731	-63 063
	Extern revision	-2 250	-18 375
	Medlemsavgifter	-60 974	-59 075
	Föreningsverksamhet	-34 219	-32 152
	Övriga förvaltningskostnader	-6 920	-11 590
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-203 865	-231 723
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-240 288	-238 710
	Revisionsarvode	-6 435	-5 885
	Övriga arvoden	-108 405	-81 465
	Sociala avgifter	-64 438	-70 841
	Övriga personalkostnader	-18 450	-16 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-438 016	-413 151
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 044 538	-973 698
	Avskrivning på markanläggning	-46 534	-86 738
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 284	-1 284
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 092 356	-1 061 721

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 023 053	55 831 741
	Ingående anskaffningsvärde mark	422 100	422 100
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 024 762	2 024 762
	Årets investering - solceller	0	2 191 312
	Investeringsmoms solceller	-292 718	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	60 177 197	60 469 915
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 731 510	-16 669 789
	Årets avskrivningar	-1 131 988	-1 061 721
	Återförda avskrivningar	0	0
	Omklassificeringar	39 631	0
	Återförda nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 823 867	-17 731 510
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 353 330	42 738 405
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	105 000	103 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	49 000	49 000
	<i>Summa</i>	94 154 000	89 152 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 633 000	42 633 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 633 000	42 633 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	259 167	259 167
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	259 167	259 167
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-259 167	-259 167
	Årets avskrivningar	-1 284	-1 284
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	1 284	1 284
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-259 167	-259 167
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 182 321	3 045 977
	Övriga fordringar	533 771	468 968
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 716 092	3 514 946
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	98 833	140 722
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	566 685	554 909
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	665 518	695 631

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,57%	2026-12-01	4 360 000	75 000
SBAB Bank AB	2,76%	2027-09-13	4 650 000	100 000
SBAB Bank AB	2,49%	2026-09-30	4 650 000	100 000
SBAB Bank AB	4,49%	2026-09-15	4 225 000	100 000
SBAB Bank AB	4,44%	2026-07-14	3 424 407	100 000
Stadshypotek AB	2,73%	2027-09-30	4 125 000	100 000
Stadshypotek AB	1,11%	2026-09-30	4 125 000	100 000
			29 559 407	675 000

Långfristig del	8 575 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 784 407
Kortfristig del	20 984 407
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	675 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 700 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	42 819	42 819
Övriga kortfristiga skulder	9 660	83 374
<i>Summa Övriga skulder</i>	52 479	126 193

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	651 695	614 140
Upplupna räntekostnader	696	14 249
Övriga upplupna kostnader	248 775	181 934
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	901 166	810 323

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-06.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisoremas 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 från Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fjärilen nr 2 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2025 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rut Vivianne Petersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Fjärilen nr. 2 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Margareta Molén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 09:30:44



Tobias Lindholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 20:38:47



Christer Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 18:41:45



Per-Erik Peterzon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 09:37:08



David Fredriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 10:02:51



Sebastian Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 10:14:05



Marianne Fresk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 08:05:39



Anna Peterson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 09:45:53



Rut Vivianne Petersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 13:04:46



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:04:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Fjärilen nr. 2 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rut Vivianne Petersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 13:00:23



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:03:46



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.