



Årsredovisning 2025

HSB Brf Fjärilen i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Fjärilen med säte i Skövde org.nr. 716410-3256 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fjärilen 1	1977-08-30	1979
Fjärilen 2	1977-08-30	1979

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
150	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 864
133	garageplatser	1 800
7	förråd	38
2	lokaler (hyresrätt)	170
51	p-platser	0
Totalt 343 objekt		14 872

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 76 st 3 rok, 52 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Delon Hanna	Ordförande	
Tore Johansson	Ledamot, utsedd av HSB NG	
Thomas Johnsson	Ledamot	2026-02-18
Git Axnemon	Ledamot	2026-01-20
Albert Kabro	Ledamot	
Fadi Shaba	Ledamot	
Johan Thaning	Ledamot	
Rasmus Lindberg	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Delon Hanna, Albert Kabro, Johan Thaning och Rasmus Lindberg.

Git Axnemon och Thomas Johnsson som valdes som ledamöter på stämman har hoppat av sina uppdrag.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Albert Kabro, Delon Hanna, Fadi Shaba och Johan Thaning.

Revisorer har varit: Juha Marttinen med Uno Hagstrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Leif Cruus (sammankallande), Sami Adm samt Tomas Toma, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Verksamheten under året

Under 2025 har föreningen genomfört ett antal åtgärder för att förbättra fastighetens funktion, säkerhet och trivsel.

Årsavgiften höjdes med 3 % för att möta ökade kostnader och säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Skövde kommun avseende Träffpunkten, vilket bidrar till fortsatt samverkan och nyttjande av lokalerna.

Digitaliseringen har utvecklats genom införandet av Boappa som kommunikations- och bokningssystem. Via Boappa hanteras nu bokning av tvätthall, samlingslokal och släp, vilket har förenklat administrationen och ökat tillgängligheten för medlemmarna.

Underhåll och investeringar

Under året har flera underhålls- och förbättringsåtgärder genomförts:

- Byte av radiatorventiler
- Genomförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt ventilationsrengöring
- Målning av garage och förråd (brun kulör) Arbetet kommer att fortsätta under 2026
- Reparation av tegelfasader - Arbetet kommer att fortsätta under 2026
- Rensning av stammar
- Byte av flaggstång
- Byte av axel till grindkärra
- Byte av staket runt lekplats

Arbetet med staketet runt lekplatsen kommer att fortsätta under 2026 som en del av föreningens löpande utemiljöförbättringar.

I gemensamma utrymmen har följande förbättringar gjorts:

- Inköp av ny dammsugare till tvätthallen
- Installation av ny TV-skärm i tvättstugan
- Installation av övervakningskameror i tvättstugan för ökad trygghet

Vattenskador

Föreningen har under året fortsatt haft betydande problem med vattenskador i bostäder. Arbetet med att åtgärda skadorna samt förebyggande insatser pågår löpande. Styrelsen följer situationen noggrant och vidtar nödvändiga åtgärder för att minska risken för framtida skador.

Framtida utveckling

Styrelsen arbetar vidare med underhållsplanering och åtgärder för att stärka fastighetens långsiktiga skick och föreningens ekonomi.

Föreningen har tecknat nytt avtal med Skövde Kommun, där deras verksamhet, Träffpunkten, genomförs som en fritidsverksamhet för äldre sedan 2015. Lokalen hyrs ut mot en avgift för energikonsumtion, lokalvård och normalt slitage till föreningen.

Studie- och fritidsverksamhet

Delon Hanna, har under året varit studieorganisatör.

2 bilsläpkärror finns att tillgå som kan lånas av föreningens medlemmar. Föreningen har en bastu med relax som kan bokas och nyttjas av medlemmarna samt en samlingslokal för bokning under helgerna. Föreningen erbjuder även sina medlemmar fri tillgång till en biltvätt.

I samarbete med Skövde Kommun, bedrivs fritidsverksamhet för seniorer i föreningens samlingslokal, på vardagar mellan 8-17.

Underhållsplanering närmaste 5år

Renovering av bastu och dusch.

Renovering av samlingslokal samt WC.

Uppgradering av lekplatser.

Relining.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 176 och under året har det tillkommit 18 och avgått 15 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 179, varav 178 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	240	211	245	225	209
Skuldsättning, kr/kvm	2 440	2 567	2 463	2 080	2 196
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 820	2 954	2 814	2 377	2 509
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	199	162	155	158	161
Årsavgifter, kr/kvm	788	765	739	677	667
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	92	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	795	726	705	637	628
Nettoomsättning, tkr	11 107	10 718	10 166	9 358	9 239
Resultat efter finansiella poster, tkr	-190	549	2 063	1 724	1 280
Soliditet, %	31	30	31	31	28

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.

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Upplysningar vid förlust

För 2025 uppvisar föreningen ett negativt resultat, vilket beror på kostnader för underhåll. Underhåll regleras mot fonden för yttre underhåll och efter fondavsättning och disposition ur fonden för årets underhållskostnad, blir resultatet positivt, 1 107 655 kr. Då ingår dock en engångspost för försäljning av bostadsrätt som gav ett överskott på ca 530 000 kr.

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	1 928 200	0	0	1 928 200
Underhållsfond, kr	10 129 735	0	-1 297 707	8 832 028
S:a bundet eget kapital, kr	12 057 935	0	-1 297 707	10 760 228
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 698 289	549 137	1 297 707	6 545 133
Årets resultat, kr	549 137	-549 137	-190 052	-190 052
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 247 426	0	1 107 655	6 355 081
S:a eget kapital, kr	17 305 361	0	-190 052	17 115 309

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 397 707 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 247 426
Årets resultat, kr	-190 052
Reservation till underhållsfond, kr	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 397 707
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 355 081

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 355 081
------------------------------------	------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	- 190 052 kr
Avsättning till underhållsfond	-1 100 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>2 397 707 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	1 297 707 kr

Resultat efter fondförändring **1 107 655 kr**

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 106 786	10 717 981
Övriga rörelseintäkter	Not 3	715 828	22 399
Summa Rörelseintäkter		11 822 614	10 740 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 897 671	-6 698 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 151	-382 150
Personalkostnader	Not 6	-284 636	-530 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 896 708	-1 896 708
Summa Rörelsekostnader		-11 351 166	-9 508 456
Rörelseresultat		471 448	1 231 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 464	2 724
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 963	-685 511
Summa Finansiella poster		-661 499	-682 787
Resultat efter finansiella poster		-190 052	549 137
Resultat före skatt		-190 052	549 137
Årets resultat		-190 052	549 137

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	52 337 337	54 234 045
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		52 337 337	54 234 045
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	500	9 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	9 000
Summa Anläggningstillgångar		52 337 837	54 243 045
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	883
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 423 585	2 729 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		331 147	343 556
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 754 732	3 073 998
<i>Kassa och bank</i>			
Nordea		17 353	23 697
<i>Summa Kassa och bank</i>		17 353	23 697
Summa Omsättningstillgångar		3 772 085	3 097 695
Summa Tillgångar		56 109 922	57 340 740

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 928 200	1 928 200
Fond för yttre underhåll	8 832 028	10 129 735
Summa Bundet eget kapital	10 760 228	12 057 935

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 545 133	4 698 289
Årets resultat	-190 052	549 137
Summa Fritt eget kapital	6 355 081	5 247 426

Summa Eget kapital	17 115 310	17 305 361
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	27 116 418	12 103 625
Summa Långfristiga skulder		27 116 418	12 103 625

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 166 125	25 890 418
Leverantörsskulder		1 172 494	521 479
Skatteskulder		18 364	26 562
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	124 604	85 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 396 608	1 407 356
Summa Kortfristiga skulder		11 878 195	27 931 754

Summa Skulder		38 994 613	40 035 379
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		56 109 922	57 340 740
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	471 448	1 231 924	
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	1 896 708	1 896 708	
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 896 708	1 896 708	
Erhållen ränta	3 464	2 724	
Erlagd ränta	-627 697	-687 030	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 743 922	2 444 326	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	45 931	-86 735	
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	633 468	175 539	
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	679 399	88 804	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 423 321	2 533 130	
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-5 701 772	
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	8 500	0	
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 500	-5 701 772	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 711 500	1 788 500	
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 711 500	1 788 500	
Årets kassaflöde	720 321	-1 380 142	
Likvida medel vid årets början	2 713 593	4 093 735	
Likvida medel vid årets slut	3 433 914	2 713 593	



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: 10-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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.

Föreningens taxerade underskott vid årets slut	26 841 tkr
Förändring jämfört med föregående år	10 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 133 616	9 838 632
	Hyror lokaler	138 880	61 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	784 575	762 275
	Hyror förbrukningsbaserad	38 249	11 562
	Hyror övrigt	1 500	0
	Övriga primära intäkter	37 640	68 187
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 134 461	10 742 056
	Hysesbortfall	-27 675	-24 075
	<i>Summa</i>	-27 675	-24 075
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 106 786	10 717 981

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäljning bostadsrätt	586 962	0
	Försäkringsersättningar mm	128 866	22 399
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	715 828	22 399

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 842 342	-1 668 204
	Snö och halk-bekämpning	-58 500	-51 590
	Reparationer	-248 993	-240 481
	Planerat underhåll	-2 397 707	-674 235
	Försäkringsskador	-272 313	-541 243
	El	-423 381	-360 154
	Uppvärmning	-1 773 700	-1 431 153
	Vatten	-757 306	-612 931
	Sophämtning	-224 470	-219 282
	Fastighetsförsäkring	-165 384	-158 262
	Kabel-TV och bredband	-213 138	-285 348
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-298 930	-286 150
	Övriga driftkostnader	-221 507	-169 723
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 897 671	-6 698 756

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-39 350	-51 271
	Administrationskostnader	-14 897	-42 053
	Extern revision	-20 375	-24 000
	Konsultkostnader	-8 341	-72 494
	Medlemsavgifter	-82 947	-80 717
	Föreningsverksamhet	-29 809	-86 131
	Övriga förvaltningskostnader	-76 432	-25 483
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-272 151	-382 150

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-173 769	-181 618
	Revisionsarvode	-3 920	-1 905
	Övriga arvoden	-36 322	-145 122
	Löner och övriga ersättningar	-3 625	-75 419
	Sociala avgifter	-67 000	-126 779
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-284 636	-530 842

Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 855 299	-1 855 299
	Avskrivning på markanläggning	-41 409	-41 409
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-1 896 708	-1 896 708
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 170 700	61 761 274
	Ingående anskaffningsvärde mark	935 435	935 435
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	828 174	828 174
	Årets investeringar	0	23 266 095
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 856 669
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	84 934 309	84 934 309
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 700 264	-30 660 225
	Årets avskrivningar	-1 896 708	-1 896 708
	Omklassificeringar	0	1 856 669
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 596 972	-30 700 264
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 337 337	54 234 045
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 142 000	2 274 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 891 000	1 891 000
	<i>Summa</i>	119 433 000	112 565 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 037 000	42 037 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 037 000	42 037 000

2025 | **ÅRSREDOVISNING**

Not 9 **Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar** **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>			
Ingående värde pågående nyanläggning	0	17 564 323	
Årets investeringar	0	5 701 772	
Omklassificering till byggnad	0	-23 266 095	
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0	

Not 10 **Övriga finansiella anläggningstillgångar** **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Övriga finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB Norra Götaland	500	500	
Ingående värde egen bostadsrätt	8 500	8 500	
Försäljning egen bostadsrätt	-8 500	0	
<i>Summa Övriga finansiella anläggningstillgångar</i>	500	9 000	

Not 11 **Övriga kortfristiga fordringar** **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB	3 416 561	2 689 896	
Övriga fordringar	7 024	39 662	
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 423 585	2 729 559	

Not 12 **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>
Nordea Hypotek AB	0,96%	2026-08-19	5 516 125	861 500
Nordea Hypotek AB	2,96%	2028-11-15	10 278 918	300 000
Nordea Hypotek AB	2,35%	2026-10-02	2 900 000	350 000
Nordea Hypotek AB	2,77%	2027-12-15	11 000 000	300 000
SBAB	3,99%	2027-09-10	6 587 500	150 000
			36 282 543	1 961 500

Långfristig del	27 116 418
Nästa års amortering av långfristig skuld	750 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 416 125
Kortfristig del	9 166 125
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 961 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 846 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,74%
Finns swap-avtal	Nej



Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	43 487	26 680
	Källskatt	41 518	27 180
	Inre fond	23 893	23 893
	Övriga kortfristiga skulder	15 706	8 185
	<i>Summa Övriga skulder</i>	124 604	85 938
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	921 402	869 720
	Upplupna räntekostnader	59 049	21 783
	Övriga upplupna kostnader	416 157	515 853
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 396 608	1 407 356

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. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fjärilen i Skövde, org.nr. 716410-3256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fjärilen i Skövde 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. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Fjärilen i Skövde 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 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Juha Mattinen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Delon Hanna

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:24:27



Albert Kabro

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:17:47



Fadi Shaba

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:47:20



Rasmus Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:39:32



Tore Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:10:10



Johan Thaning

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:17:29



Juha Marttinen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:36:49



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:14:59



Revisionsberättelse 2025

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

Juha Marttinen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:35:36



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:13:55



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.