

2023

Årsredovisning

Brf Fjärilen nr 1



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Fjärilen nr 1

716413-6538

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Fjärilen nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Vadstena 6, bebyggdes 1990 . Föreningen registrerades 1989-05-08. Fastigheten är belägen på Norra Kyrkogatan 2, Norra Kyrkesplanaden 3, Västra Tullgatan 1 A och 1B i Hudiksvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 57 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal som upplåts med hyresrätt. På fastigheten finns även 35 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

36 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 037 m² (varav bostadsrättsyta 4 037 m²)

Total lokalyta: 136 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos If. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal med bibliotek och tre stycken motionscyklar samt en gästlägenhete som kan hyras av medlemmarna.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret sköts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 25 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktats. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Två laddstolpar för elbilar	2022
Solceller	2021
Målning av fönster	2019-2020
Utbyte av en hiss	2019
Ommålning av trapphus	2018
Installation av LED-belysning i garage	2018
Renovering av fasader	2017

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att trygga föreningens finanser. Ständigt stigande kostnader har under året inneburit utmaningar för att behålla föreningens solida ekonomi. Höjda räntor och elpriser ger våra leverantörer anledning höja sina priser. I det längsta har styrelsen försökt undvika avgiftshöjningar för boende i vår förening. Bland annat en höjning av fjärrvärme-kostnaden med 30% (!) innebar dock att en ökning med 5% fr.o.m. januari -24 bedömdes rimlig. (Delar av styrelsen träffade under året fjärrvärmeleverantören för information och diskussion.) Ett annat exempel på anmärkningsvärd höjning är den på sophanteringen - +20% från 1/5.

Under året har vissa av våra lån omplaceriats för att minimera effekter av ökande räntekostnader. Dessutom har en extra amortering på en miljon kronor gjorts för att sänka låneskulden. Detta gjordes efter stort övervägande och efter tydliga rekommendationer från våra banker. Medel avsätts kontinuerligt på fasträntekonton för att erhålla högre sparränta (f.n. ca 4%). En justering av garage-hyran har beslutats och kommer att ske under senare delen av 2024. En översyn har visat att kontrakten för garageplatsinnehavarna ser väldigt olika ut. Nuvarande kontrakt kommer därför att sägas upp och nya tecknas samtidigt med höjning av hyresavgiften.

Under året har styrelsen, med bisträckning av Ove Eriksson, arbetat med den obligatoriska **egenkontrollen**. Bland flera beslutade åtgärder har skyddsrumfrågan prioriterats. En första besiktning visade på ett antal brister som nu rättas till. Det gäller viss kabeldragning samt färdigställande av särskilt förråd för skyddsrummets utrustning. För att underlätta dessa åtgärder krävdes en översyn och rensning av i fastigheten förvarade cyklar. En större TV har införskaffats till gästlokalen för att underlätta viktig information till föreningens medlemmar. Det kan t.ex. gälla frågor som har med krishantering eller brandskydd att göra.

Ett arbete har också påbörjats för att leva upp till den nya dataskyddsförordningen **GDPR** (General Data Protection Regulation), en lag som gäller oss alla medlemmar i föreningen.

I **tvättstugan** har omfattande och nödvändig rengöring av ventilationskanaler gjorts. Nya bänkskivor har också monterats.

För skötsel av **innergården** har även detta år företaget Gröna Systrar anlåtats. I mest solutsatta lägen har bevattningsslang nedlagts för att förenkla och förbättra.

I augusti hölls en **gårdsfest** för föreningens medlemmar. Av olika skäl kunde inte styrelsen stå för arrangemanget. Kirsi Penttilä ryckte på ett förtjänstfullt sätt in och gjorde jobbet. En annan

medlem som bör ha ett omnämmande är Håkan Öst. Han såg till att innergårdens julgran såväl införskaffades som bortforslades. Dessutom ryckte han in och reparerade en av traktorfordon förstörd plåttramp. En eloge bör även trivselgruppen ha för månatligt ordnade kaffeträffar.

Styrelsen har representerats vid inbjudna **informationsmöten** från Hudiksvalls Fastighetsbyrå samt Handelsbanken.

Föreningens **årsstämma** avhölls 10 maj. Hela sju motioner hade inlämnats.

En av föreningens lägenheter har under året **bytt ägare**.

Informationsbrev har utdelats vid några tillfällen. En facebook-grupp "Fjärilen" finns att tillgå och föreningen har egen mailadress, **brffjarilen@hotmail.com**.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 och vid räkenskapsårets utgång 70.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-10 haft följande sammansättning:

Ordinarie	P A Wallner	Ordförande
	Johan Grammenius	Ledamot
	Jan Erik Stockselius	Ledamot
	Mats Hansson	Ledamot
	Tommy Svensson	Ledamot
Suppleant	Margareta Häll	

I tur att avgå är styrelseledamöterna Jan Erik Stockselius och Mats Hansson samt suppleanten Margareta Häll.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden

Revisor	Lars Karlsson
Valberedning	Torgny Berglund, sammankallande Anita Strid

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-07-05.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 829	3 760	3 673	3 639
Resultat efter finansiella poster, tkr	932	1 267	975	1 077
Soliditet, %	35	32	28	25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	783	783	783	783
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,8	84,0	86,0	86,8
Energikostnad per kvm, kr	242	194	212	188
Skuldränta, %	2,0	1,0	0,8	0,9
Skuldsättning per kvm,kr	4 572	4 984	5 157	5 497
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 726	5 152	5 331	5 682
Sparande per kvm, kr	353	450	417	419
Räntekänslighet, %	6,0	6,6	6,8	7,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Insatser, uppl.avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 886 544	3 554 174	-1 754 265	1 267 001	9 953 454
Avsättning fond för yttre underhåll		430 000	-430 000		0
Omföring av föregående års resultat:			1 267 001	-1 267 001	0
Årets resultat				932 277	932 277
Belopp vid årets utgång	6 886 544	3 984 174	-917 264	932 277	10 885 731

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-917 266
årets vinst	932 277
	15 011

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	430 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-414 989
	15 011

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassafloedesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 828 679	3 760 194
Övriga rörelseintäkter		33 464	0
Summa rörelseintäkter		3 862 143	3 760 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 721 270	-1 516 479
Övriga externa kostnader		-140 325	-123 330
Personalkostnader	4	-73 611	-30 151
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-574 128	-579 127
Summa rörelsekostnader		-2 509 334	-2 249 087
Rörelseresultat		1 352 809	1 511 107
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 999	1 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 531	-245 962
Summa finansiella poster		-420 532	-244 106
Resultat efter finansiella poster		932 277	1 267 001
Resultat före skatt		932 277	1 267 001
Årets resultat		932 277	1 267 001

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	27 035 585	27 609 713
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 035 585	27 609 713
Summa anläggningstillgångar		27 035 585	27 609 713
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 380	8 855
Övriga fordringar		46 529	28 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		171 190	139 428
Summa kortfristiga fordringar		223 099	177 005
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 469 882	3 600 078
Summa kassa och bank		3 469 882	3 600 078
Summa omsättningstillgångar		3 692 981	3 777 083
SUMMA TILLGÅNGAR		30 728 566	31 386 796

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 410 072	6 410 072
Upplåtelseavgifter		476 472	476 472
Fond för yttre underhåll		3 984 177	3 554 177
Summa bundet eget kapital		10 870 721	10 440 721

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-917 266	-1 754 266
Årets resultat		932 277	1 267 001
Summa fritt eget kapital		15 011	-487 265

Summa eget kapital

10 885 732 9 953 456

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	3 260 000	15 100 000
Summa långfristiga skulder		3 260 000	15 100 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	15 820 000	5 700 000
Leverantörsskulder		126 063	86 960
Skatteskulder		9 640	5 650
Övriga skulder	10	50 078	20 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		577 053	520 125
Summa kortfristiga skulder		16 582 834	6 333 340

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 728 566 31 386 796

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		932 277	1 267 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		574 128	579 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 506 405	1 846 128
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-53 529	-17 181
Förändring av leverantörsskulder		39 103	-106 135
Förändring av kortfristiga skulder		97 824	37 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 589 803	1 760 722
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-30 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 720 000	-720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 720 000	-720 000
Årets kassaflöde		-130 197	1 010 722
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 600 078	2 589 356
Likvida medel vid årets slut		3 469 881	3 600 078

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokföra värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) 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.

Linjär avskrivningsmetod används per komponent. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	60 år
El	60 år
Fasad	25-70 år
Fönster	60 år
Yttertak	60 år
Ventilation	60 år
Transport (hiss)	60 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	40 år
Restpost	15-50 år

Övrigt

Maskiner och inventarier	5-10 år
--------------------------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 14 513 669 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldränta, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Skuldsättning per kvm,kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm, kr

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet, %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 159 204	3 159 204
Hyror lokaler	186 828	167 988
Hyror garage och parkeringar	165 492	160 104
Gemensamhetsel	286 212	191 847
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 567	9 382
Solenergi moms	4 371	6 493
Övriga intäkter	21 005	65 176
	3 828 679	3 760 194

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	188 642	192 751
Periodiskt underhåll	0	30 000
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	85 946	83 806
Uppvärmningskostnader	502 225	413 217
Vatten & avloppsavgifter	158 132	139 667
Elavgifter	350 042	257 550
Renhållning	96 605	88 345
Snöröjning	11 731	9 601
Förbrukningsinv. / mtrl	5 469	5 135
Försäkring fastighet	59 846	52 648
Försäkring övrigt	5 366	5 044
TV, bredband, telefoni	140 894	126 332
Fastighetsskatt	116 373	112 383
	1 721 271	1 516 479

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	35 500	10 480
Vicevärdsarvode	24 396	13 073
Löner och ersättningar till andra anställda	3 996	3 996
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	9 719	2 602
	73 611	30 151

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 303 619	57 273 619
Årets aktiveringar		30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 303 619	57 303 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 048 534	-6 474 406
Årets avskrivningar	-574 128	-574 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 622 662	-7 048 534
Ingående nedskrivningar	-25 295 372	-25 295 372
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-25 295 372	-25 295 372
Mark	2 650 000	2 650 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	2 650 000	2 650 000
Utgående redovisat värde	27 035 585	27 609 713
Taxeringsvärden byggnader	42 677 000	42 677 000
Taxeringsvärden mark	9 903 000	9 903 000
	52 580 000	52 580 000
Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	50 000 000	50 000 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	2 580 000	2 580 000
	52 580 000	52 580 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 565 000	52 565 000
	52 565 000	52 565 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 286 590	1 286 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 286 590	1 286 590
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 286 590	-1 281 591
Årets avskrivningar	0	-4 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 286 590	-1 286 590
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea företagskonto	875 302	1 557 320
Nordea sparkonto	3 387	0
Nordea fastränteplacering, 3 mån	1 000 000	0
Hälsinglands Sparbank	87 193	42 758
Hälsinglands Sparbank, 3 mån	0	500 000
Hälsinglands Sparbank, 6 mån	504 000	500 000
Hälsinglands Sparbank, 12 mån	1 000 000	1 000 000
	3 469 882	3 600 078

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,40	2025-11-19	3 980 000	4 980 000
Nordea	3,59	2024-10-16	9 940 000	10 660 000
Nordea	0,97	2024-11-20	5 160 000	5 160 000
			19 080 000	20 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 820 000	-5 700 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 480 000 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering: 720 000 kr

Nästa års omsättning av lån: 15 100 000 kr

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens skatter	8 524	7 063
Sociala avgifter	4 731	3 834
Momsskuld	25 115	0
Deponerade garagedosor	11 180	9 180
Övriga skulder	528	528
	50 078	20 605

Hudiksvall

P A Wallner
Ordförande

Mats Hansson

Johan Grammenius

Jan-Erik Stockselius

Tommy Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

PER-ANDERS WALLNER

e033e551-96ce-4c3f-b1db-88d72e62399d - 2024-04-19 18:02:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e45f43c8-58b3-4809-ad09-f51f1c4a634a - SE

Johan Gramenius

5ec48631-d560-46bc-853b-9f3b6f2a37c8 - 2024-04-22 11:53:09 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f6c9afee-9097-4f07-b0a5-b6746a076d83 - SE

JAN ERIK STOCKSELIUS

26316afe-9651-499b-81a4-dd1d7e1fd310 - 2024-04-22 15:07:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ad97a08f-f0c7-4d5b-b606-ef8eaa65ed91 - SE

MATS HANSSON

11a4f14c-4fae-40ea-aa7b-586bcd83ed88 - 2024-04-22 23:14:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b921f898-4c8d-41e8-b29f-6c25096815d9 - SE

TOMMY SVENSSON

149b78f5-a528-4f08-afc9-ef95e1d1a1b5 - 2024-04-23 13:10:35 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 233a50e3-2632-48bd-af29-222cdf429435 - SE

LARS ANDERS KARLSSON

58a8dff8-b6c8-44ba-8e43-bfbc5506fce2 - 2024-04-24 11:13:37 UTC +03:00
BankID / Freja eID - da0b0508-a87b-4429-bb40-f4fcffefce92 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmittekningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fjärilen Nr1
Org.nr. 716413-6538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjärilen Nr1 för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjärilen Nr1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hudiksvall dag enligt digital underskrift den

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor FAR

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page

Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor