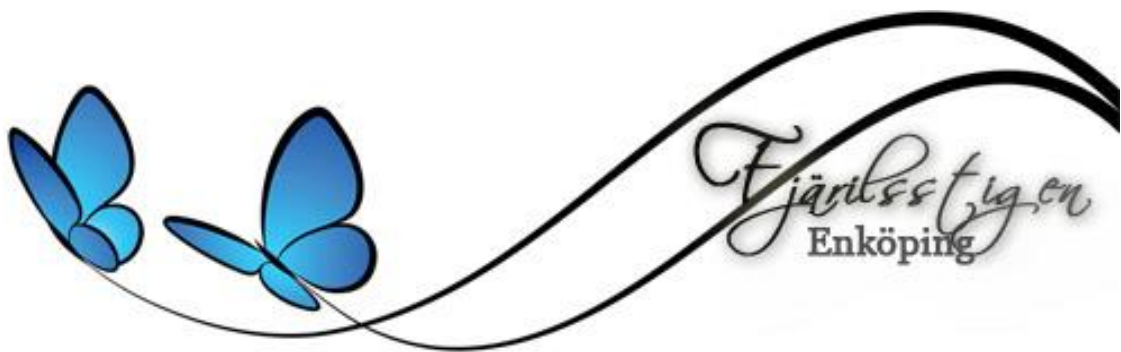


2023  
ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE TILL STÄMMA  
HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping med säte i Enköping org.nr. 716422-3682 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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. Marken innehas med äganderätt. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gånsta 1:4	1991-01-01	1991

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättsförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6472
76	p-platser	0
<b>Totalt 154 objekt</b>		<b>6472</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 40 st 3 rok, 18 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Minna Hawée	Ordförande		
Susanne Karlsson	Ledamot		
Frida Rehn	Ledamot		
Sören Gabrielsson	Ledamot	2015-07-03	2023-05-28
Ann-Christin Harju	Ledamot		
Kari Harju	Ledamot	2021-07-08	2023-05-28
Malin Vester	HSB Ledamot		
Sara Smedberg	Ledamot		
Mats Vedberg	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Minna Hawée, Frida Rehn och Sara Smedberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, inkl. för föreningsstämma, extrastämma samt konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Minna Hawée, Susanne Karlsson och Frida Rehn.

Revisorer har varit: Jan-Eric Swedman vald av föreningen, samt Cornelia Gustafsson från HSB Riksförbund, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Maria Persson (sammankallande) och Jaana Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Skötseln av området sköts av Imre Inancsi.

**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

HSB Boservice i Uppland AB, Ekonomisk förvaltning  
Eon, Elavtal, el och nät  
Ena Energi, Värme  
Lidén Data, Bredband  
Tele2-Kabel, TV  
Tabastlund, Trädgård, mark  
Lindevalls Rör, VVS  
Tryckfallsjägarna, Leta läckor  
Veteranpoolen, Snöröjning och mark  
Kyl och Tvätt specialisten, tvättmaskiner mm.  
Installationsbolaget, El-installationer  
Lådö Bygg, Snickerier  
Jacobsens Träd och Säkerhet, Träd och buskunderhåll  
BM Control, Ventilation  
Wahlros Byggprojektledning AB, Projekt rör /avlopp

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. Vid föreningsstämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

En extra stämma skedde 2023-10-21 då man röstade om nya stadgar. Ytterligare beslut från stämma behövs innan nya stadgar kan registreras.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%, samt höjning av p-platser till 200 kr och carport till 300 kr.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad, samt höjning av p-platser till 400 kr och carport till 500 kr.

En av p-platserna är tagen till laddstolpe.

Föreningen har en aktuell 30 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-30.

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 600 723 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 143 559 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 154 723 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft ökade kostnader för drift/underhåll samt räntekostnader.

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen ta nytt banklån alternativt höja årsavgifterna.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 9.

Föreningen har flyttat amortering av smålån till större lån för att minska ränteavgifterna på sikt.

### Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 721 832 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 301 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 154 723 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

#### Planerat underhåll som utförts under året:

Byte av ytterdörrar, 87 501 kr

Altan, 30 306 kr

LED Parkarmatur, 36 916 kr

Summa: 154 723 kr

Offert finns inte för dörrar och LED belysning då beställning av arbetet skedde pga. en reparation.

Under året har föreningen installerat 2 st. laddstationer till el-bilar för summan 53 910 kr. Naturvårdsverket beslutade att betala ut bidrag för laddstationerna med 16 173 kr. Dessutom har föreningen yrkat att få tillbaka moms på installationen från Skatteverket med 10 782 kr.

Summan 29 955 kr har lagts upp som en inventarie och har aktiverats för avskrivning på 10 år.  
(53 910-16 173-10 782 = 26 955 kr)

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Pågående nyanläggning startade 2022 och avser förstudie med Wahlros Byggprojektledning AB inför ett stambyte. Beräknad utgift för stambytet har uppskattas till 10 mkr, ej klart med offert ännu. Arbetet beräknas vara klart 2024. (Se not 12).

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	168	191	150	216	235
Skuldsättning, kr/kvm	4 489	4 622	4 755	4 888	5 020
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	311	293	261	255	262
Årsavgifter, kr/kvm	790	774	774	774	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	96	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	834	805	807	812	811
Nettoomsättning, tkr	5 362	5 213	5 225	5 236	5 252
Resultat efter finansiella poster, tkr	-600	-291	279	525	438
Soliditet, %	34	34	34	33	32

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	6 472 002	0	0	6 472 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 554 832	0	-167 000	2 721 832
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 026 834</b>	<b>0</b>	<b>-167 000</b>	<b>9 193 834</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 202 207	-290 926	167 000	6 744 282
Årets resultat, kr	-290 926	290 926	-600 723	-600 723
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 911 281</b>	<b>0</b>	<b>-433 723</b>	<b>6 143 559</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 938 115</b>	<b>0</b>	<b>-600 723</b>	<b>15 337 393</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 167 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 744 282
Årets resultat, kr	-600 723
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 143 559</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-301 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	154 723
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 997 282</b>

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 362 475	5 212 656
Övriga rörelseintäkter	3	37 344	2 235
<b>Summa rörelseintäkter</b>		5 399 819	5 214 891
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 512 274	-3 198 272
Periodiskt underhåll	5	-154 723	0
Övriga externa kostnader	6	-23 574	-46 210
Personalkostnader och arvoden	7	-241 361	-251 507
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 530 700	-1 528 004
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-5 462 632	-5 023 993
<b>Rörelseresultat</b>		-62 813	190 898
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 100	2 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 010	-483 898
<b>Summa finansiella poster</b>		-537 910	-481 824
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-600 723	-290 926
<b>Resultat före skatt</b>		-600 723	-290 926
<b>Årets resultat</b>		-600 723	-290 926

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	42 536 093	44 040 347
Inventarier, verktyg och installationer	11	184 259	183 750
Pågående nyanläggning	12	1 013 888	561 628
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 734 240</b>	<b>44 785 725</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 734 740</b>	<b>44 786 225</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 200	5 399
Övriga fordringar	14	1 757 475	2 168 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	122 201	109 143
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 880 876</b>	<b>2 282 914</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	16	19 878	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 878</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 900 754</b>	<b>2 282 914</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 635 494</b>	<b>47 069 139</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		6 472 002	6 472 002
Fond för yttre underhåll		2 721 832	2 554 832
Summa bundet eget kapital		9 193 834	9 026 834
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		6 744 282	7 202 207
Årets resultat		-600 723	-290 926
Summa fritt eget kapital		6 143 559	6 911 281
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 337 393</b>	<b>15 938 115</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	14 742 194	24 152 511
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 742 194</b>	<b>24 152 511</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	14 310 317	5 760 000
Leverantörsskulder		253 675	366 661
Skatteskulder		10 659	12 236
Övriga skulder	18	18 160	13 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	963 096	826 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 555 907</b>	<b>6 978 513</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 635 494</b>	<b>47 069 139</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-600 723	-290 926
Elstöd	-37 344	0
Naturvårdsverket	16 173	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 530 700	1 528 004
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	908 806	1 237 078
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-20 135	-4 594
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	27 078	96 593
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	915 749	1 329 077
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-452 259	-561 628
Förvärv/försäljning av inventarier	-43 128	-162 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-495 387	-724 128
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-860 000	-860 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-860 000	-860 000
<b>Årets kassaflöde</b>	-439 638	-255 051
Likvida medel vid årets början	2 155 899	2 410 951
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 716 260	2 155 899

\* Kassaflödesanalysen för 2022 har en diff som rättats till i kassaflödesanalysen 2023.

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt bankkonto.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	2,0
Inventarier	10,0

**Alternativ 2, avskrivning:** Komponentredovisning har beräknats baserat på följande

nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar, värme	50
EI	40
Fönster	45
Yttertak	50
Fasad	50
Inre UH	120
Ventilation	25
Övrigt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

### **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.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

### **Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 13 090 317 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 739 948 kr. Ett underskott som finns kvar sedan 2012 då man upphörde med att deklarerera underskott.

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	5 109 864	5 009 772
Hysesintäkter p-platser	231 500	181 200
Överlåtelseavgift	6 565	8 456
Pantförskrivningsavgift	5 124	12 978
Övriga intäkter	9 422	250
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 362 475</b>	<b>5 212 656</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag*	37 344	2 235
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>37 344</b>	<b>2 235</b>

\* Elstöd

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	9 883	20 972
Serviceavtal	7 375	2 085
Entreprenadstäd	7 438	11 015
Snörenhållning	43 827	30 079
Förbrukningsmaterial	19 457	45 097
Reparationer	588 494	423 531
Elavgifter	169 806	173 611
Uppvärmning	1 132 433	1 119 492
Vatten och avlopp	710 190	605 018
Sophämtning	176 101	171 717
Fastighetsförsäkringar	158 324	130 816
Kabel-TV, bredband m.m*	258 414	245 902
Fastighetskatt/fastighetsavgift	123 942	118 482
Administrativ förvaltning enligt avtal	58 725	53 068
Övriga externa tjänster, drift	9 013	19 585
Studie- och fritidsverksamhet	14 352	2 502
Medlems- och föreningsavgifter	23 700	23 700
Övriga driftskostnader	800	1 600
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 512 274</b>	<b>3 198 272</b>

\* Minskning av Kabel-TV kostnad under 2022.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	87 501	0
Planerat underhåll bostäder	30 306	0
Planerat underhåll el-installationer	36 916	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>154 723</b>	<b>0</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 663	26 471
Kontorsmaterial och liknande	0	1 807
Telefon och porto	6 287	6 720
Bankkostnader och administrativa kostnader	1 592	502
Revisionsarvode extern revisor	14 025	10 710
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	7	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>23 574</b>	<b>46 210</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	76 188	100 880
Arvoden föreningsrevisor	3 043	3 000
Arvode valberedning	6 043	3 000
Övriga arvoden	96 000	96 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	49 105	44 627
Bilersättning, skattefri.	10 982	4 000
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>241 361</b>	<b>251 507</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader*	1 504 254	1 504 254
Avskrivning maskiner och inventarier	26 446	23 750
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>1 530 700</b>	<b>1 528 004</b>

\* Förening har gått över till K3 regelverket vilket gör att deras avskrivningar på byggnaden har ökat från 2022.

**Not 9 Finansiella poster**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 606	2 062
Ränteintäkter från skattekonto	494	12
Räntekostnader	<u>-540 010</u>	<u>-483 898</u>
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-537 910</b>	<b>-481 824</b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	74 522 978	74 522 978
Ingående avskrivning på byggnader	-14 394 450	-12 890 196
Årets avskrivningar, byggnader	-1 504 254	-1 504 254
Ingående nedskrivningar, byggnad	<u>-19 390 781</u>	<u>-19 390 781</u>
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>39 233 493</b>	<b>40 737 747</b>
Mark	<u>3 302 600</u>	<u>3 302 600</u>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>42 536 093</b>	<b>44 040 347</b>
Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 047 927	885 427
Årets anskaffning	26 955	162 500
Ingående avskrivningar på inventarier	-864 177	-840 427
Årets avskrivning på inventarier	<u>-26 446</u>	<u>-23 750</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>184 259</b>	<b>183 750</b>



**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	561 628	0
Årets anskaffning*	452 260	561 628
Utgående redovisat värde	1 013 888	561 628

\*Pågående nyanläggning avser projektering med Wahlros Byggprojektledning AB inför ett stambyte. Planen är att arbetet ska vara klart 2024.

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 696 382	2 155 899
Skattekonto	50 311	12 473
Momsfordringar	10 782	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 757 475</b>	<b>2 168 372</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	56 427	45 515
Kabel-TV avgifter m.m.	65 774	63 628
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>122 201</b>	<b>109 143</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Bankkonto i Handelsbanken	19 878	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>19 878</b>	<b>0</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	29 052 511	29 912 511
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>29 052 511</b>	<b>29 912 511</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet		
Fastighetsinteckningar	73 539 000	73 539 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>73 539 000</b>	<b>73 539 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Stadshypotek</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-12-31</u>
Lån	1,530	2024-09-01	7 000 000
Lån	3,980	2027-12-01	4 900 000
Lån	1,510	2025-04-30	1 052 112
Lån	1,510	2025-04-30	3 850 082
Lån	1,210	2024-12-01	5 950 317
Lån	1,310	2024-10-30	500 000
Lån 336595	3,240	2025-07-30	5 800 000
Summa			<b>29 052 511</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 220 000
Avgår lån för omförhandling 2024			-13 090 317
Totalt			<b>14 742 194</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 22 952 511

**Not 18 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	4 622	4 296
Arbetsgivaravgift	3 657	3 484
Övriga kortfristiga skulder	9 881	5 249
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>18 160</b>	<b>13 029</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	137 566	138 284
Arbetsgivaravgifter	43 223	43 449
Reparationskostnader	36 235	0
Arvode revision	10 360	10 085
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	9 013	3 975
Elavgifter	19 209	40 585
Uppvärmningskostnader	124 139	107 294
Förutbetalda hyror och avgifter	504 432	405 345
Upplupna räntekostnader	78 919	77 570
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>963 096</b>	<b>826 587</b>

Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Minna Hawée

Susanne Karlsson

Frida Rehn

Ann-Christin Harju

Malin Vester

Sara Smedberg

Mats Vedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Jan-Eric Swedman  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping, org.nr. 716422-3682

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## 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 118 Fjärilen i Enköping för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Enköping

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Eric Swedman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MINNA HAWÉE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:14:08



**MALIN MARIA MAR VESTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:12:57



**ANN-CHRISTIN HARJU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 17:58:27



**SARA SMEDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:32:10



**FRIDA REHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 06:27:27



**SUSANNE KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 18:03:54



**MATS WEDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 17:59:18



**JAN-ERIC SWEDMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:58:20



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 17:55:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN-ERIC SWEDMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:01:16



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 17:57:00

