



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF FJÄRILEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Fjärilen i Södertälje, 715600-1658 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Dagsländan 1 och Tordyveln 9, vilka byggdes år 1971-72, i vilka man upplåter lägenheter och ett litet antal lokaler. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Söderberg och Partners av Finansinspektionen auktoriserad försäkringsmäklare i bolaget Folksam försäkring. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Därtill ingår bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Bostäder och lokaler

Samtliga 68 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4 532 kvm. Föreningen har 4 lokaler med en yta på 394 kvm samt 5 förråd. På föreningens fastigheter finns 10 garageplatser och 6 parkeringsplatser.

Styrelse

Rigmor Bengtsson	Ordförande
Maria Lavas	Ledamot, Vice ordförande, sekreterare
Bo Danielsson	Ledamot
Anis Efrem	Ledamot
Mikael Ronnekvist	Ledamot
Monica Asplund	Ledamot
Erik Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Marcela Ossandon Varas, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Sinnika Korhonen och Katarina Lundberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-15.

to

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett löpande under kalenderåret.

Årets utförda åtgärder

Nytt styrsystem/värmesystem byttes våren 2023 på Övre Villagatan
Nytt passagesystem garaget 1/3 2023.
Städning/sopning av garaget under våren 2023.
Ny plåtdörr till Föreningslokalen samt förstärkning av 2 plåtdörrar till
garaget p.gr.a. inbrott augusti 2023.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 7% inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade 83 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Inga större renoveringar är planlagda under det närmaste året, förutom en kommande hissrenovering.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	793 600	1 137 717	4 087 118	480 864
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		238 000	-238 000	
Uttag ur yttre fond		-65 885	65 885	
Balanseras i ny räkning			480 864	-480 864
Årets resultat				-16 051
Vid årets utgång	793 600	1 309 832	4 395 867	-16 051

07

Flerårsöversikt	Belopp i kr				
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter	3 895 623	3 886 592	3 488 692	3 795 771	3 809 534
Årets resultat	-16 051	480 864	-197 115	60 941	568 377
Årets kassaflöde	-166 361	-353 621	-1 733 436	316 197	-336 258
Soliditet %	31	31	27	26	26
Likviditet %	196	213	256	253	375
Snittränta lån den 31/12 %	2,6	1,9	1,3	1,1	1,3
Räntekänslighet %	4	4,1	4,9	4,7	4,9
Årsavgift i kr/ kvm	752	752	690	752	752
Skuldsättning i kr/ kvm	2 751	2 827	3 106	3 284	3 360
Sparande i kr/ kvm	108	207	162	201	214
Energikostnad i kr/ kvm	248	183			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.
*exkl eventuella relaterade intäkter

Upplysning angående årets förlust

I resultatet ingår bokföringsmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet.

Obeaktat avskrivningar är likväl föreningens kassaflöde för den löpande verksamheten positivt för året.

För att täcka föreningens likviditetspåverkande poster såsom amorteringar, rörelsekostnader och finansiella kostnader höjs årsavgiften med 7% inför 2024.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 395 867
Årets resultat	<u>-16 051</u>
Summa	4 379 816

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-78 348
Överföring till yttre fond	265 000
Balanseras i ny räkning	<u>4 193 164</u>
	4 379 816

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

07

HSB:s Brf Fjärilen i Södertälje
715600-1658

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 895 623	3 886 592
Summa rörelseintäkter		3 895 623	3 886 592
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 770 336	-2 184 352
Övriga externa kostnader	4	-351 359	-325 923
Underhåll enligt plan	5	-78 348	-65 885
Personalkostnader och arvoden	6	10 540	-161 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469 800	-475 233
Rörelseresultat		236 320	674 165
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 134	11 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 505	-204 371
Resultat efter finansiella poster		-16 051	480 864
Årets resultat		-16 051	480 864

07

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 390 523	18 668 223
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>18 390 523</u>	<u>18 668 223</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 391 023</u>	<u>18 668 723</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 984	16 344
Övriga fordringar		135 710	14 786
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 187 732	2 354 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	248 192	215 380
		<u>2 581 618</u>	<u>2 600 603</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 581 618</u>	<u>2 600 603</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 972 641</u>	<u>21 269 326</u>

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		793 600	793 600
Fond för yttre underhåll		1 309 832	1 137 717
		<u>2 103 432</u>	<u>1 931 317</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 395 867	4 087 118
Årets resultat		-16 051	480 864
		<u>4 379 816</u>	<u>4 567 982</u>
Summa eget kapital		<u>6 483 248</u>	<u>6 499 299</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 173 694	13 549 318
		<u>13 173 694</u>	<u>13 549 318</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	375 624	375 624
Leverantörsskulder		256 900	129 571
Skatteskulder		14 228	9 468
Övriga kortfristiga skulder	10	74 206	74 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	594 741	631 840
		<u>1 315 699</u>	<u>1 220 709</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 972 641</u>	<u>21 269 326</u>

02

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-16 051	480 864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		469 800	475 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		453 749	956 096
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-147 376	-4 875
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		94 990	70 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten		401 363	1 022 002
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-192 100	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-192 100	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-375 624	-1 375 623
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-375 624	-1 375 623
Årets kassaflöde		-166 361	-353 621
Likvida medel vid årets början		2 354 093	2 707 714
Likvida medel vid årets slut		2 187 732	2 354 093

07

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 408 948	3 408 948
Hyror, förråd*	-2 300	6 180
Hyror, garage	68 900	56 745
Hyror, lokaler	119 532	169 532
Hyror, P-platser	18 600	18 600
Årsavgifter, el	141 187	142 701
Elprisstöd	118 900	-
Återbäring från HSB Södertälje	-	24 206
Övriga intäkter	21 856	59 680
Summa	3 895 623	3 886 592

* Korrigerig pga felaktig debitering föregående år

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	588 963	275 825
Fastighetsskötsel	479 367	443 677
Försäkringar	170 744	137 001
Kabel-tv/ bredband	190 132	187 837
Kommunal fastighetsavgift	131 092	126 332
Löpande underhåll	182 197	113 198
Försäkringsärende	111 864	-
Sophantering	135 737	116 343
Uppvärmning	599 024	562 313
Vatten och avlopp	177 284	203 992
Övrigt	3 932	17 834
Summa	2 770 336	2 184 352

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	175 011	162 912
Föreningsverksamhet	2 473	5 180
Kreditupplysningar	2 344	469
Medlemsavgift HSB	25 400	25 400
Pantförskrivningsavgifter	5 250	3 860
Postbefordran	5 400	-
Revisionsarvoden	12 250	11 750
Vicevärd/ förvaltare	106 880	105 452
Överlåtelseavgifter	6 563	8 401
Övriga förvaltningskostnader	9 788	2 499
Summa	351 359	325 923

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Garage	64 848	0
Energideklaration	13 500	0
Planerat underhåll föregående år	-	65 885
Summa	78 348	65 885

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	62 750	125 500
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	14 800	29 534
Justering för uppbokade arvoden/ arbavg 2022	-94 090	-
Summa	-10 540	161 034

02

Not 7 Byggnader och mark

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

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	26 117 165	26 117 165
Ingående anskaffningsvärden mark	600 000	600 000
Årets investering byggnader	192 100	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-50 352	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 858 913	26 717 165
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 048 942	-7 580 210
Årets avskrivningar	-469 800	-468 732
Årets avyttringar och utrangeringar	50 352	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 468 390	-8 048 942
Redovisat värde vid årets slut	18 390 523	18 668 223
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	46 600 000	46 600 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 696 000	1 696 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	608 000	608 000
Summa	70 304 000	70 304 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	248 192	215 380
Summa	248 192	215 380

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	4,23	2025-08-26	3 748 265	3 864 785
Nordea Hypotek	0,94	2025-09-17	9 801 053	10 060 157
Summa			13 549 318	13 924 942

Nästa års amortering beräknas uppgå till 375 624
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 173 694

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 1 878 120
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 11 671 198

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 495 400	18 495 400
Summa	18 495 400	18 495 400

02

Not 10 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	74 206	74 206
Summa	74 206	74 206

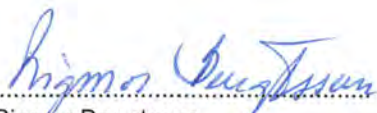
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

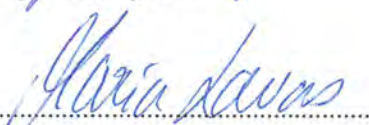
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	342 412	329 127
Upplupna räntekostnader	10 302	10 610
Upplupna arvodeskostnader och arbetsgivaravgifter	36 416	120 250
Övriga upplupna kostnader	205 611	171 853
Summa	594 741	631 840

07


Underskrifter


Södertälje den 2024-04-29


.....
Rigmor Bengtsson



.....
Maria Lavas


.....
Bo Danielsson

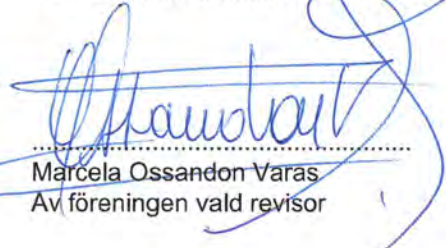

.....
Erik Andersson



.....
Anis Efrem


.....
Mikael Ronnekvist


.....
Monica Asplund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-06


.....
Marcela Ossandon Varas
Av föreningen vald revisor


.....
Lena Zozulyak
BoRevision ii Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fjärilen i Södertälje, org.nr. 715600-1658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjärilen i Södertälje för räkenskapsåret 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 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, 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.

07

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fjärilen i Södertälje för räkenskapsåret 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. Revisor 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:

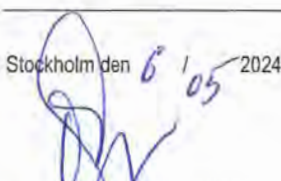
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6/05 2024


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Marcela Ossandon Varas
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

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