



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fjärilen nr. 2 i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0279 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fjärilen 12	1971-01-01	1970

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6891
1	föreningslokal	28
1	övernattningslägenhet	20
71	p-platser, varav 47st är laddplatser	0
38	extraförråd	0
103	förråd (upplåtna med bostadsrätterna)	0
<b>Totalt 317 objekt</b>		<b>6939</b>

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

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johnny Jansson	Ordförande	2021-06-24	
Margareta Molén	Ledamot	2023-05-17	
Per-Eric Peterzon	Ledamot	2013-05-14	
Marianne Fresk	Ledamot	2016-05-17	
Marie Häll	Ledamot	2016-05-24	
Martin Ingemansson	Ledamot	2021-06-24	2023-05-17
Anna Peterson	Ledamot	2022-05-23	
Olena Chornoshchok	Ledamot	2023-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Molén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johnny Jansson, Marianne Fresk och Marie Häll.

Revisorer har varit: Arne Malmqvist med Anne-Christine Wedin som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Emilie Lindström (sammankallande), Emilie Lindström, Barbro Ollén samt Sebastian Berglund, valda vid föreningsstämman.

Olena Chornoshchok avgick från styrelsen i dec 2023, registrerades till bolagsverket 2024.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar + 1 fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**


Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-16.

- Ventilationen i hus A och B har periodvis varit ur funktion på grund av läckage och kortslutning av kretskort. Nya delar är monterade.
- Installationen av laddstolpar/motorvärmare avslutades och togs i bruk april 2023.
- 3 p-platser för motorcyklar iordningställdes vid miljöhuset. P-platserna har fallskydd och är låsbara. I hyran ingår även vinterförvaring.
- Reklamationen av samtliga trösklar på källardörrarna byttes och slutfördes.
- 5-års garantibesiktning av våra fönster utfördes september 2023.
- Garantibesiktning av radiatorventiler gjordes mars 2023.
- Ett nytt solskydd/regnskydd över grillplatsen tillverkades av Torgny Dahl. 

- Vår- och höstsyn av våra utomhus ytor utfördes av HSB.
- Vår årliga kontroll av taken på våra hus gjordes av Nynäs Tak utan anmärkning.
- Extra stämma den 5 november, angående att godkänna nya Normalstadgar 2023. De godkändes och börjar gälla så fort vi får tillbaka beslutet från Bolagsverket.

#### Fritidskommittén

- 8 st pallkragar för odning uppfördes våren 2023.
- 13-14 maj anordnades vår årliga container-dag vid miljöhuset/sophuset. Den dag de boende kan slänga allt som inte får hamna i miljöhuset/sophuset.
- En sommarfest anordnades den 26 augusti med diverse aktiviteter samt korvgrillning. Festen var lyckad.
- Hörnans öppet hus anordnades 6 gånger.
- 1:a advent hade vi sedvanlig tändning av vår vackra gran med glögg, kaffe, lussekatter mm.

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

2009

Bergvärme installerades

2011-2012

Stambyte samt ny eldragning

2017-2018

Fönsterbyte

2013

Tilläggsisolering under tak

2019

I alla gemensamma utrymmen bytes belysning till LED med rörelsedetektorer

2019

Utomhusmiljön uppdaterades med ny grillplats, bouleplan, multiarena (bollplan) och ny ytterbelysning

2022

Startat installation av EI-bils laddstolpar samt motorvärmare i december, klart april 2023

2023

I april var installationen av EI-bils laddstolpar samt motorvärmare i drift

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

Vi undersöker kostnader/vinster för att installera solceller på våra tak och har tagit hjälp av HSB, David Lejon för projektledning i ärendet. David Lejon kommer att vara med på årsstämman 2024 för att informera.

I övrigt hänvisar vi till vår rullande 50-åriga underhålls-/investeringsplan

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.



Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	378	304	393	404	347
Skuldsättning, kr/kvm	4 590	4 654	4 961	5 260	5 343
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 609	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	304	218	218	193	207
Årsavgifter, kr/kvm	971	953	952	914	958
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 126	987	1 027	989	1 014
Nettoomsättning, tkr	7 552	6 847	7 124	6 859	7 004
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 430	461	1 392	1 478	930
Soliditet, %	34	32	30	27	25

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:** Nytt nyckeltal från år 2023, värdet är inte 0kr men historik har inte räknats fram. 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. I detta fall är inte individuell mätning av el/vatten inräknat.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Nytt nyckeltal från år 2023, värdet är inte 0kr men historik har inte räknats fram. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I detta fall är inte individuell mätning av el/vatten inräknat.

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 005 200	0	0	1 005 200
Underhållsfond, kr	3 354 101	0	524 535	3 878 636
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 359 301</b>	<b>0</b>	<b>524 535</b>	<b>4 883 836</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	11 030 280	461 277	-524 535	10 967 023
Årets resultat, kr	461 277	-461 277	1 429 546	1 429 546
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 491 557</b>	<b>0</b>	<b>905 011</b>	<b>12 396 569</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 850 858</b>	<b>0</b>	<b>1 429 546</b>	<b>17 280 405</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 690 000 kr samt ianspråktagande skett med 165 465 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 491 558
Årets resultat, kr	1 429 546
Reservation till underhållsfond, kr	-690 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	165 465
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>12 396 569</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>12 396 569</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 552 497	6 846 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 985	19 598
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 790 482</b>	<b>6 866 178</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 583 356	-4 519 570
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 961	-315 500
Personalkostnader	Not 6	-301 264	-282 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 022 421	-1 022 422
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 101 003</b>	<b>-6 139 988</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 689 480</b>	<b>726 190</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 263	25 275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 197	-290 187
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-259 934</b>	<b>-264 912</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 429 546</b>	<b>461 278</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 429 546</b>	<b>461 278</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 429 546</b>	<b>461 278</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	41 608 814	42 631 235
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	549 082	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 157 896</b>	<b>42 631 235</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**42 158 396**      **42 631 735**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 990	1 101
Övriga kortfristiga fordringar		4 403 092	2 752 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	426 847	352 425
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>4 839 929</b>	<b>3 106 230</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	4 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**8 839 929**      **7 106 230**

### Summa Tillgångar

**50 998 325**      **49 737 965**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 005 200	1 005 200
Fond för yttre underhåll	3 878 636	3 354 101
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 883 836</b>	<b>4 359 301</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 967 023	11 030 280
Årets resultat	1 429 546	461 277
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>12 396 569</b>	<b>11 491 558</b>

### Summa Eget kapital

17 280 405

15 850 859

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 299 407	23 710 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>16 299 407</b>	<b>23 710 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 460 000	8 581 907
Leverantörsskulder		620 697	506 481
Skatteskulder		14 195	16 218
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	399 147	57 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	924 474	1 015 240
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>17 418 513</b>	<b>10 177 107</b>

### Summa Skulder

33 717 920

33 887 107

### Summa Eget kapital och skulder

50 998 325

49 737 965

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 689 480	726 190
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 022 421	1 022 422
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 022 421</b>	<b>1 022 422</b>
Erhållen ränta	31 571	8 089
Erlagd ränta	-365 051	-292 049
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 378 421</b>	<b>1 464 651</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-252 497	-29 116
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	366 168	295 673
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>113 670</b>	<b>266 557</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 492 092</b>	<b>1 731 208</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-549 082	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-549 082</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-532 500	-2 130 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-532 500</b>	<b>-2 130 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 410 509</b>	<b>-398 792</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 692 019</b>	<b>7 090 811</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 102 528</b>	<b>6 692 019</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

**Kassaflödesanalys**

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



		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 693 648	6 564 538
	Hyror lokaler	24 000	25 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	167 450	166 450
	Hyror förbrukningsbaserad	622 589	325 925
	Hyror övrigt	33 708	31 788
	Övriga primära intäkter	46 442	44 191
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 587 837</b>	<b>7 158 812</b>
	Avgiftsbortfall	0	-275 310
	Hysesbortfall	-35 340	-37 600
	<i>Summa</i>	<b>-35 340</b>	<b>-312 910</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 552 497</b>	<b>6 845 902</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	19 598
	Elersättning	237 985	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>237 985</b>	<b>19 598</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetskötsel och lokalvård	-664 316	-607 170
	Snö och halk-bekämpning	-214 143	-105 929
	Reparationer	-143 751	-168 134
	Planerat underhåll	-165 466	-627 784
	Försäkringsskador	-19 419	-339 994
	El	-574 952	-303 608
	Uppvärmning	-923 926	-629 332
	Vatten	-604 214	-580 536
	Sophämtning	-200 344	-179 693
	Fastighetsförsäkring	-148 429	-115 333
	Kabel-TV och bredband	-203 009	-202 871
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	-165 187	-157 977
	Förvaltningsavtalskostnader	-542 518	-457 506
	Övriga driftkostnader	-13 684	-43 703
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 583 356</b>	<b>-4 519 570</b>

w

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 312	-52 327
	Administrationskostnader	-38 443	-54 995
	Extern revision	-12 450	-12 300
	Konsultkostnader	-7 875	-93 538
	Medlemsavgifter	-59 075	-52 410
	Föreningsverksamhet	-24 086	-46 822
	Övriga förvaltningskostnader	-5 720	-3 108
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-193 961</b>	<b>-315 500</b>

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-180 239	-186 592
	Revisionsarvode	-4 930	-9 520
	Övriga arvoden	-59 985	-36 108
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 506
	Sociala avgifter	-56 110	-48 770
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-301 264</b>	<b>-282 497</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-954 501	-954 501
	Avskrivning på markanläggning	-66 635	-66 636
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 284	-1 284
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 022 421</b>	<b>-1 022 422</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 831 741	55 831 741
	Ingående anskaffningsvärde mark	422 100	422 100
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 024 762	2 024 762
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 278 603</b>	<b>58 278 603</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 647 367	-14 624 946
	Årets avskrivningar	-1 022 421	-1 022 421
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 669 788</b>	<b>-15 647 367</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 608 815</b>	<b>42 631 236</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	2023-12-31	2022-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	103 000	103 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	49 000	49 000
	<b>Summa</b>	<b>89 152 000</b>	<b>89 152 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckning	42 633 000	42 633 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>42 633 000</b>	<b>42 633 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	259 167	259 167
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>259 167</b>	<b>259 167</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-259 167	-259 167
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-259 167</b>	<b>-259 167</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investering laddstolpar	549 082	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>549 082</b>	<b>0</b>



Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB

500

500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

**500**

**500**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

90 458

19 766

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

336 389

332 659

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

**426 847**

**352 425**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

4 000 000

4 000 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar*

**4 000 000**

**4 000 000**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,99%	2025-09-30	4 762 500	100 000
Stadshypotek AB	1,11%	2026-09-30	4 762 500	100 000
Stadshypotek AB	0,76%	2024-09-01	5 535 000	100 000
SBAB	4,49%	2026-09-15	4 425 000	100 000
SBAB	4,44%	2026-08-25	3 624 407	100 000
Stadshypotek AB	0,67%	2024-09-30	4 325 000	50 000
Stadshypotek AB	0,67%	2024-09-30	4 325 000	50 000
			<b>31 759 407</b>	<b>600 000</b>

Långfristig del

17 174 407

Nästa års amortering av långfristig skuld

400 000

Lån som ska konverteras inom ett år

14 185 000

Kortfristig del

14 585 000

Nästa års amortering av lång- och kortfristig skuld

600 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,76%

Finns swap-avtal

Nej 

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	2 870	0
	Inre fond	42 819	45 039
	Övriga kortfristiga skulder	353 459	12 222
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>399 147</b>	<b>57 261</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	632 891	585 754
	Upplupna räntekostnader	0	2 854
	Övriga upplupna kostnader	291 583	426 632
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>924 474</b>	<b>1 015 240</b>

#### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att nämna.

Nynäshamn den 2024-03-29

  
Johnny Jansson

  
Marianne Fresk


  
Margareta Molén

  
Anna Peterson

  
Per-Eric Peterzon

  
Marie Häll

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-04-12

  
Arne Malmqvist  
Internrevisor

  
William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fjärilen nr 2 i Nynäshamn, org.nr. 712400-0279

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjärilen nr 2 i Nynäshamn för räkenskapsåret 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fjärilen nr 2 i Nynäshamn 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 12/4 2024



William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Arne Malmqvist  
Av föreningen vald revisor