



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Fjärilen nr. 2 i Nynäshamn

Sparande 339 kr/kvm	Investeringsbehov 307 kr/kvm	Skuldsättning 4 507 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 265 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 1 108 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
339 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger över genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

För ytterligare mer information besök [HSBs bostadsrättskollen](#).

NYCKELTAL



Investeringsbehov
307 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB.

För ytterligare mer information besök [HSBs bostadsrättskollen](#).

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 507 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar 600 000 kr årligen för att minska skuldsättningen. Enligt HSB:s Låneförvaltning är vår skuldsättning låg. Vår förening har inga lokalytor.

För ytterligare mer information besök [HSBs bostadsrättskollen](#).

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna och även med olika bindningstider för att minska känsligheten ytterligare.

För ytterligare mer information besök [HSBs bostadsrättskollen](#).

NYCKELTAL



Energikostnad
265 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens satsning på solpaneler 2024 innebär att energikostnaden kommer att minska.

För ytterligare mer information besök [HSBs bostadsrättskollen](#).

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin egen mark.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 108 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov efter årets höjning med 2 %.
För ytterligare mer information besök [HSBs bostadsrättskollen](#).

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2004.

Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Fjärilen 12	1971-01-01	1969
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 891
1	föreningslokal	28
1	övernattningslägenhet	20
38	extraförråd	0
71	p-platser varav 47 st laddplatser	0
103	förråd (upplåtna med bostadsrätterna)	0
Totalt 317 objekt		6 939

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	Ledamot	2016-05-24	
Margareta Molén	Ordförande	2024-05-15	
Marianne Fresk	Ledamot	2016-05-17	
Marie Häll	Ledamot	2016-05-24	2024-12-19
Sebastian Eriksson	Ledamot	2024-05-15	
Tobias Lindholm	Ledamot	2024-05-15	
Anna Peterson	Ledamot	2022-05-23	
Per-Erik Peterzon	Ledamot	2024-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johnny Jansson, Sebastian Eriksson och Tobias Lindholm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johnny Jansson, Margareta Molén och Marianne Fresk.

Revisorer har varit: Rut Vivianne Petersson med Arne Malmqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2074 och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades 2024-08-28 och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningens genomsnittliga investeringsbehov är 307 kr/kvm och år.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-11.

- Bilbrand på övre parkeringen, januari
- Bilbrand på parkeringen Fröjas väg, mars
- Skyddsrummen inspekterades, april
- Lägenhetsbesiktningar, maj
- Radonmätningarna godkändes äntligen i alla lägenheter, juni
- Årlig fastighetsbesiktning, juni
- 5-årsbesiktning av utemiljön, augusti

- Lekplatsbesiktning, augusti
- Parkeringsplatserna målades, september
- Fasaderna tvättades, september
- Solpaneler sätts upp september/oktober. Driftsattes november, slutbesiktigas januari 2025
- Material till skyddsrummen levererades, oktober
- Nya strålkastare på parkeringen, november
- OVK, genomfördes i november 2024 och avvikelser justeras kvartal 1, 2025

Trivselgruppen

- Odling i pallkragarna fortsatte med visst intresse
- 4-5 maj anordnades containerdagar vid miljöhuset där man fick möjlighet att slänga sånt som inte skall hamna i miljöhuset. Det bjöds på kaffe och bullar.
- 31 augusti hade vi knytkalas på gården med underhållning av "Häggis" och tipspromenad. Välbesökt och vackert väder.
- Hörnanträffar 1 gång i månaden för samtal/diskussion
- Traditionell 1:a advent med grantändning, glögg, kaffe och pepparkakor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2009	Bergvärme installerades.
2011-2012	Stambyte samt ny eldragning.
2013	Tilläggsisolering under tak.
2017-2018	Fönsterbyte.
2019	I alla gemensamma utrymmen byttes belysning till LED med rörelsedetektorer.
2019	Utomhusmiljön uppdaterades med ny grillplats, bouleplan, multiarena (bollplan) och ny ytterbelysning,
2022	Startat installation av elbils laddstolpar samt motorvärmare i december, klart april 2023.
2023	I april var installationen av elbils laddstolpar samt motorvärmare i drift.
2023	5-års garantibesiktning av våra fönster utfördes september.
2023	Extra stämma den 5 november, angående att godkänna nya "Normalstadgar 2023"
2024	Solpaneler sattes upp september/oktober. Driftsattes november, slutbesiktigas januari 2025

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

Vi följer och hänvisar till vår rullande 50-åriga underhålls-/investeringsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	339	378	304	393	404
Skuldsättning, kr/kvm	4 507	4 590	4 654	4 961	5 260
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 525	4 609	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	265	304	218	218	193
Årsavgifter, kr/kvm	1 108	971	953	952	914
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 139	1 126	987	1 027	989
Nettoomsättning, tkr	7 884	7 552	6 847	7 124	6 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	687	1 430	461	1 392	1 478
Soliditet, %	35	34	32	30	27

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 005 200	0	0	1 005 200
Underhållsfond, kr	3 878 636	0	-594 469	3 284 167
S:a bundet eget kapital, kr	4 883 836	0	-594 469	4 289 367
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 967 023	1 429 546	594 469	12 991 038
Årets resultat, kr	1 429 546	-1 429 546	686 642	686 642
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 396 569	0	1 281 111	13 677 680
S:a eget kapital, kr	17 280 405	0	686 642	17 967 047

* Under året har ianspråktagande från underhållsfond skett med 594 469 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 396 569
Årets resultat, kr	686 642
Anspråkstagande av underhållsfond, kr	594 469
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 677 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 677 680
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 883 668	7 552 497
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	237 985
Summa Rörelseintäkter		7 883 668	7 790 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 976 926	-4 583 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 723	-193 961
Personalkostnader	Not 6	-413 151	-301 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 061 721	-1 022 421
Summa Rörelsekostnader		-6 683 522	-6 101 003
Rörelseresultat		1 200 147	1 689 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173 954	102 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 459	-362 197
Summa Finansiella poster		-513 505	-259 934
Resultat efter finansiella poster		686 642	1 429 546
Resultat före skatt		686 642	1 429 546
Årets resultat		686 642	1 429 546



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	42 738 405	41 608 814
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	549 082
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		42 738 405	42 157 896
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		42 738 905	42 158 396

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 422	9 990
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 514 946	4 403 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	695 631	426 847
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 215 999	4 839 929
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	4 000 000
Summa Omsättningstillgångar		8 215 999	8 839 929
Summa Tillgångar		50 954 904	50 998 325

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 005 200	1 005 200
Fond för yttre underhåll	3 284 167	3 878 636
Summa Bundet eget kapital	4 289 367	4 883 836

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 991 038	10 967 023
Årets resultat	686 642	1 429 546
Summa Fritt eget kapital	13 677 680	12 396 569

Summa Eget kapital	17 967 047	17 280 405
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 774 407	16 299 407
Summa Långfristiga skulder		11 774 407	16 299 407

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 410 000	15 460 000
Leverantörsskulder		856 815	620 697
Skatteskulder		10 119	14 195
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	126 193	399 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	810 323	924 474
Summa Kortfristiga skulder		21 213 450	17 418 513

Summa Skulder		32 987 857	33 717 920
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		50 954 904	50 998 325
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 200 147	1 689 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 061 721	1 022 421
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 061 721	1 022 421
Erhållen ränta	123 690	31 571
Erlagd ränta	-673 210	-365 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 712 348	2 378 421
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-382 357	-252 497
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-169 312	366 168
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-551 669	113 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 160 679	2 492 092
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 642 230	-549 082
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 642 230	-549 082
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-575 000	-532 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-575 000	-532 500
Årets kassaflöde	-1 056 551	1 410 509
Likvida medel vid årets början	8 102 528	6 692 019
Likvida medel vid årets slut	7 045 977	8 102 528

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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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: I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 693 648	6 693 648
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	943 898	613 048
	Hyror lokaler	24 000	24 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	171 600	167 450
	Hyror förbrukningsbaserad	13 450	9 541
	Hyror övrigt	33 148	33 708
	Övriga primära intäkter	40 024	46 442
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 919 768	7 587 837
	Hysesbortfall	-36 100	-35 340
	<i>Summa</i>	-36 100	-35 340
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 883 668	7 552 497

Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad är högre i år pga periodisering.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

0

237 985

Summa Övriga rörelseintäkter

0

237 985

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-847 830

-664 316

Snö och halk-bekämpning

-178 641

-214 143

Reparationer

-231 722

-143 751

Planerat underhåll

-594 469

-165 466

Försäkringsskador

-3 342

-19 419

EI

-307 875

-574 952

Uppvärmning

-890 975

-923 926

Vatten

-635 048

-604 214

Sophämtning

-239 817

-200 344

Fastighetsförsäkring

-153 929

-148 429

Kabel-TV och bredband

-202 811

-203 009

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-169 354

-165 187

Förvaltningsavtalskostnader

-498 600

-542 518

Övriga driftkostnader

-22 512

-13 684

*Summa Driftskostnader***-4 976 926****-4 583 356**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing

-21 972

0

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-25 496

-46 312

Administrationskostnader

-63 063

-38 443

Extern revision

-18 375

-12 450

Konsultkostnader

0

-7 875

Medlemsavgifter

-59 075

-59 075

Föreningsverksamhet

-32 152

-24 086

Övriga förvaltningskostnader

-11 590

-5 720

*Summa Övriga externa kostnader***-231 723****-193 961**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-238 710	-180 239
	Revisionsarvode	-5 885	-4 930
	Övriga arvoden	-81 465	-59 985
	Sociala avgifter	-70 841	-56 110
	Utbildning	-16 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-413 151	-301 264
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-973 698	-954 501
	Avskrivning på markanläggning	-86 738	-66 635
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 284	-1 284
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 061 721	-1 022 421
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<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
	Årets investeringar	2 191 312	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	60 469 915	58 278 603
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 669 789	-15 647 367
	Årets avskrivningar	-1 061 721	-1 022 421
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 731 510	-16 669 788
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 738 405	41 608 815
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	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
	<i>Summa</i>	89 152 000	89 152 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 633 000	42 633 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 633 000	42 633 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	259 167	259 167
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	259 167	259 167
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-259 167	-259 167
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-259 167	-259 167
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	549 082	0
	Årets investeringar	0	549 082
	Omklassificering till byggnad	-549 082	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	549 082
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 045 977	4 102 528
	Övriga fordringar	468 968	300 564
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 514 946	4 403 092
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	140 722	90 458
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	554 909	336 389
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	695 631	426 847
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 000 000	4 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	4 000 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,28%	2025-12-02	5 460 000	100 000
Stadshypotek AB	0,99%	2025-09-30	4 225 000	100 000
Stadshypotek AB	1,11%	2026-09-30	4 225 000	100 000
SBAB	3,22%	2025-09-30	4 712 500	50 000
SBAB	3,22%	2025-09-30	4 712 500	50 000
SBAB	4,49%	2026-09-15	4 325 000	100 000
SBAB	4,44%	2026-07-14	3 524 407	100 000
			31 184 407	600 000

Långfristig del	11 774 407
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 110 000
Kortfristig del	19 410 000
Nästa års amorteringar 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	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	2 870
Inre fond	42 819	42 819
Övriga kortfristiga skulder	83 374	353 459
<i>Summa Övriga skulder</i>	126 193	399 147

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	614 140	632 891
Upplupna räntekostnader	14 249	0
Övriga upplupna kostnader	181 934	291 583
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	810 323	924 474

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Fjärilen nr. 2 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rut Vivianne Petersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Fjärilen nr. 2 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETA MOLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:32:06



JOHNNY JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:01:15



TOBIAS LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:56:51



PER-ERIC PETERZON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:36:56



SEBASTIAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:56:57



MARIANNE FRESK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:28:42



ANNA PETERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:05:59



RUT VIVIANNE PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:23:41



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:13:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Fjärilen nr. 2 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RUT VIVIANNE PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:07:13



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:13:26



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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