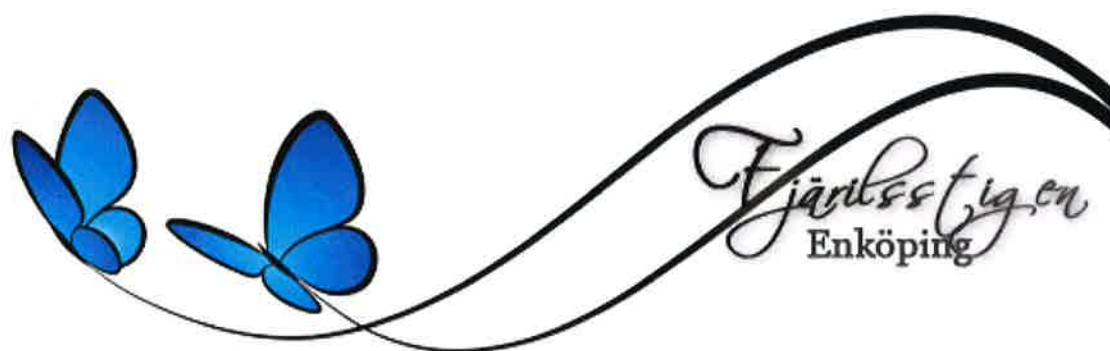


HSB Brf 118 Fjärilen



Kallelse till stämma och

Årsredovisning för 2019

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping
Org nr 716422-3682

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

J. N. g
A

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 118 Fjärilen i Enköping (716422-3682) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1989. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Gånsta 1:4 som byggdes år 1991 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-18.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Christer Hagelin	Ordförande	i tur att avgå
Gunilla Nylund	Vice ordförande	i tur att avgå
Eva Hallberg	Sekreterare	
Sören Gabrielsson	Ledamot	
Kari Harju	Ledamot	i tur att avgå
Malin Vester	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	

Firmatecknare är Christer Hagelin och Gunilla Nylund två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit Catarina Örtengren, vald av föreningen och BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår, Anki Harju sammankallande, Sofia Eriksson och Marie Lundin.

Som intern förvaltare/vicevärd har Christer Hagelin fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice	Ekonomisk förvaltning
Tabastlund	Mark o Trädgård
Eon	Elavtal, el och nät
ComHem	Kabel-TV
Better up	Lokalstädning
VVS	Fjärdhundra rör
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Städning utförs av medlemmar och allmän fastighetsskötsel av Christer Hagelin samt Gunilla Nylund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 438 313 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 989 644 kr. Planerat underhåll av fastigheterna för 522 959 kr har genomförts 2019.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 963 342 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 472 510 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 522 959 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

Målning hus	258 775 kr
Renovering gräsklippare	45 300 kr
Montering sandficka	55 246 kr
Energibesiktning	19 250 kr
Spolning avloppsrör	73 125 kr
Inköp projektor	16 173 kr
Montering farthinder	<u>10 249 kr</u>
Totalt	478 118 kr

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilket har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 10-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusentals kronor</u>
2020	Målning Hus	250 tkr

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna för 2019, och inte heller för 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 774 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 104 (104).
Under året har 6 (11) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Gånsta 1:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 68 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 52 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1991.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 6 472 kvm	2 rok	20 st
	3 rok	40 st
	4 rok	<u>18 st</u>
Summa bostadslägenheter		78 st
Carport		40 st
P-platser		36 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	774	774	774	774
Låneskuld kr/kvm	5 020	5 153	5 286	5 441
Likvida medel	1 931	1 803	1 082	820
Kassalikviditet i %	25,2	14,1	82,5	62,2
Soliditet i %	31,6	30,5	28,6	26,8
Överskott för underhåll kr/kvm	235	248	244	339
Nettoomsättning	5 252	5 257	5 227	5 852
Resultat efter finansiella poster	438	1 003	768	-788
Årets resultat	438	1 003	768	-788
Eget kapital	15 425	14 987	13 984	13 219
varav underhållsfond	1 963	1 509	1 381	3 537
Utfört underhåll	523	50	259	2 429

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 472 002	-	1 508 825	6 002 966	1 002 882	14 986 675
Avsättning till fond för yttre underhåll			505 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-50 483			
Balanseras i ny räkning				548 365	-1 002 882	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					438 313	438 313
Belopp vid årets utgång	6 472 002	0	1 963 342	6 551 331	438 313	15 424 988

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 551 331
Årets resultat	438 313
Att disponera	6 989 644
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	472 510
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-522 959
Balanserat resultat	7 040 093
Summa	6 989 644

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 251 516	5 256 547
Summa rörelseintäkter		5 251 516	5 256 547
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 361 003	-2 720 085
Övriga externa kostnader	4	-62 228	-26 445
Personalkostnader och arvoden	5	-246 666	-319 507
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-558 822	-558 822
Summa rörelsekostnader		-4 228 719	-3 624 859
Rörelseresultat		1 022 797	1 631 688
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 817	481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 301	-629 287
Summa finansiella poster		-584 484	-628 806
Resultat efter finansiella poster		438 313	1 002 882
Resultat före skatt		438 313	1 002 882
Årets resultat		438 313	1 002 882

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	46 647 245	47 198 567
Inventarier, verktyg och installationer	8	60 000	67 500
Summa materiella anläggningstillgångar		46 707 245	47 266 067
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 707 745	47 266 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		7 644	2 628
Övriga fordringar	10	1 931 303	1 812 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	99 296	99 153
Summa kortfristiga fordringar		2 038 243	1 914 367
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	0	40
Summa kassa och bank		0	40
Summa omsättningstillgångar		2 038 243	1 914 407
SUMMA TILLGÅNGAR		48 745 988	49 180 974

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 472 002	6 472 002
Fond för yttre underhåll		1 963 342	1 508 825
Summa bundet eget kapital		8 435 344	7 980 827
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 551 331	6 002 966
Årets resultat		438 313	1 002 882
Summa fritt eget kapital		6 989 644	7 005 848
Summa eget kapital		15 424 988	14 986 675
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	25 230 317	20 592 511
Summa långfristiga skulder		25 230 317	20 592 511
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	7 262 194	12 760 000
Leverantörsskulder		168 985	177 519
Skatteskulder		4 930	1 810
Övriga skulder	14	26 950	29 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	627 624	632 627
Summa kortfristiga skulder		8 090 683	13 601 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 745 988	49 180 974

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 79 år. Inventarier skrivs av linjärt med 10 % per år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %. **Skulder till kreditinstitut** Av föreningens lån förfaller 6,9 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	5 009 772	5 009 772
Hysesintäkter lokaler	900	0
Hysesintäkter p-platser	180 650	177 250
Överlåtelseavgift	8 141	6 810
Pantförskrivningsavgift	7 380	11 725
Övriga intäkter	44 673	50 990
Summa nettoomsättning	5 251 516	5 256 547

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	12 035	27 658
Serviceavtal	0	10 394
Entreprenadstäd	7 500	0
Besiktningkostnader	0	68 750
Snörenhållning	15 800	30 792
Förbrukningsmaterial	46 041	81 535
Reparationer	360 303	304 313
Elavgifter	129 697	130 680
Uppvärmning	1 012 595	926 346
Vatten och avlopp	552 591	391 781
Sophämtning	135 084	138 325
Fastighetsförsäkringar	98 887	93 253
Kabel-TV, bredband m.m	264 533	265 181
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	107 406	104 286
Administrativ förvaltning enligt avtal	48 480	47 317
Övriga externa tjänster, drift	4 375	1 533
Studie- och fritidsverksamhet	11 286	16 581
Medlems- och föreningsavgifter	23 700	23 700
Övriga driftskostnader	7 731	7 177
Summa driftkostnader	2 838 044	2 669 602
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	258 775	0
Planerat underhåll mark	46 131	7 500
Planerat underhåll ventilation	38 200	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	73 125	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	51 478	5 850
Planerat underhåll övrig utrustning	55 250	37 133
Summa underhållskostnader	522 959	50 483
Summa fastighets- och driftkostnader	3 361 003	2 720 085

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	24 422	10 260
Kontorsmaterial och liknande	222	5 412
Telefon och porto	1 104	270
Konsultarvoden	26 959	1 207
Revisionsarvode extern revisor	9 361	9 296
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	160	0
Summa övriga externa kostnader	62 228	26 445

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	44 675	72 554
Arvoden föreningsrevisor	2 080	2 740
Arvode valberedning	4 140	2 112
Övriga arvoden	155 860	178 951
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	36 711	56 371
Övriga personalkostnader	3 200	6 779
Summa personalkostnader och arvoden	246 666	319 507

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 785	481
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	32	0
Räntekostnader	-586 301	-629 287
Summa finansiella poster	-584 484	-628 806

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	74 522 978	74 522 978
Ingående avskrivning på byggnader	-11 236 230	-10 684 908
Årets avskrivningar, byggnader	-551 322	-551 322
Ingående nedskrivningar	-19 390 781	-19 390 781
Bokförda värden byggnader	43 344 645	43 895 967
Mark	3 302 600	3 302 600
Utgående redovisat värde byggnader och mark	46 647 245	47 198 567
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	12 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	885 427	810 427
Årets anskaffning	0	75 000
Ingående avskrivningar på inventarier	-817 927	-810 427
Årets avskrivning på inventarier	-7 500	-7 500
Utgående redovisat värde	60 000	67 500

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u>	<u>2018-01-01</u>
	<u>-2019-12-31</u>	<u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 914 243	1 803 032

HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping
716422-3682

14(16)

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Skattekonto	17 060	9 554
Summa övriga fordringar	1 931 303	1 812 586

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Sophämningskostnader	0	2 438
Försäkringspremier	33 833	31 302
Kabel-TV avgifter m.m.	65 463	65 413
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	99 296	99 153

Not 12 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handkassa	0	40
Summa kassa och bank	0	40

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	32 492 511	33 352 511
Summa långfristiga skulder	32 492 511	33 352 511
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	73 539 000	73 539 000
Summa ställda säkerheter	73 539 000	73 539 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2019-12-31</u>
Stadshypotek	1,53	2022-07-30	5 800 000
Stadshypotek	1,53	2024-09-01	7 000 000

Stadshypotek	1,56	2023-12-01	4 900 000
Stadshypotek	1,69	2020-04-30	3 052 112
Stadshypotek	1,71	2020-04-30	3 850 082
Stadshypotek	1,69	2021-10-30	500 000
Stadshypotek	1,58	2021-12-01	<u>7 390 317</u>
Summa			32 492 511
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-360 000
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-6 902 194</u>
Totalt			25 230 317
Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år			23 430 317

Not 14 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	12 142	13 669
Avräkning sociala avgifter	6 737	8 475
Övriga kortfristiga skulder	8 071	7 688
Summa övriga skulder	26 950	29 832

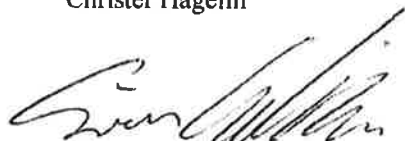
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	1 380	35 000
Arbetsgivaravgifter	414	10 850
Reparationskostnader	19 250	1 828
Arvode revision	9 314	9 091
Elavgifter	13 232	14 407
Uppvärmningskostnader	95 338	94 085
Förutbetalda hyror och avgifter	422 905	378 994
Upplupna räntekostnader	63 316	87 075
Övrigt upplupet och förutbetalt	<u>2 475</u>	<u>1 297</u>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	627 624	632 627

Enköping 20.03.19



Christer Hagelin

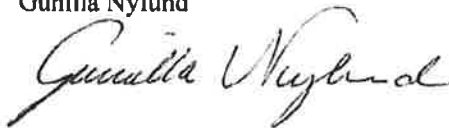


Sören Gabriellsson

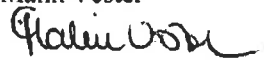


Kari Harju

Gunilla Nylund

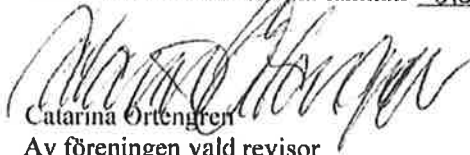


Malin Vester



Eva Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 20-04-08



Catarina Örtengren

Av föreningen vald revisor



Josefine Wiebe

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 118 Fjärilen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi ansvarar för att 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplysar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och all använda anlagandel om fortsatt drift. Anlagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 uppläcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 uppläcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omslagigheterna, 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 anlagandet 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 fösta 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 åligger 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Erf 118 Fjärilen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beivrar 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, medlemsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett bebyggande 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.

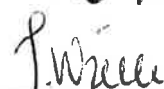
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionell omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen.


Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskapsena. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisionen 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fallade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enköping den 8/9 2020



Josefina Wiebe
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Catarina Örtengren
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital






Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för HSB Brf 118

Fjärilen i Enköping 2019

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 235 kr/kvm</p>	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 <p>Skuldsättning 5020 kr/kvm</p>	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 <p>Räntekänslighet 6,5 %</p>	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 <p>Energikostnad 262 kr/kvm</p>	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
 <p>Årsavgift 774 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.