

2022  
ÅRSREDOVISNING  
HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 118 Fjärilen i Enköping (716422-3682) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1989. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Gånsata 1:4 som byggdes år 1991 i vilka man upplåter lägenheter. 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 den 18 juli 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2022. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

### *Styrelsens sammansättning:*

Minna Hawée	Ordförande	
Susanne Karlsson	Vice Ordförande	i tur att avgå.
Frida Rehn	Sekreterare	
Kari Harju	Ledamot	
Sören Gabrielsson	Ledamot	i tur att avgå.
Malin Vester	HSB ledamot	

Firmatecknare är Minna Hawée, Susanne Karlsson och Frida Rehn, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit Jan-Eric Swedman, vald av föreningen och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår, Eva Hallberg sammankallande/ordförande och Sara Smedberg.

Städning utförs av medlemmar, skötsel av området sköts av Imre Inancsi.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Upplands Boservice	Ekonomisk förvaltning
Eon	Elavtal, el och nät
Ena Energi	Värme
Tele2	Kabel-TV
Lidén Data	Bredband
Swoosh	Avlopp
Lindevalls Rör	VVS
Tabastlund	Trädgård, mark
BM Control	Ventilation
Wahlros	Projekt rör/ avlopp
Installationsbolaget	El
Lådö Bygg	Snickerier
OCAB	Läckor inomhus
Veteranpoolen	Snöröjning
Kyl och tvättsspecialisten	Tvättstugor
Rolands Elservice	El
Larsec	Lås

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 290 926 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har övergått till att tillämpa reglerna för K3, vilket har gjort att deras avskrivning av byggnaderna har ökat.

Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 911 281 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 0 kr.

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

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 554 832 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 167 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

*Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större projekt påbörjats för att aktiverats för avskrivning när hela arbetet med stambytet är avslutat (se not 12):

Pågående nyanläggning som började 2022, avser förstudie med Wahlros Byggprojektledning AB och Swoosh inför ett stambyte. Beräknad utgift för kommande stambyte har uppskattats till 10 mkr. Ej klart ännu med offert eller framtida leverantör.

*Under året har följande mindre underhåll skett:*

2022: målning staket 2 000 kr

*Projekt/underhåll som planeras påbörjas under verksamhetsåret 2023:*

2023: Byte av sand i sandlådor 25 000 kr

2023: Stambyte av rör i mark 10 000 000 kr (lån tas)

Höjning av årsavgifterna ska göras med 2 %, från 1 januari 2023.

### 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 101 (103).

Under året har 6 (6) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Gånsta 1:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 88 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 67 000 000 kr. Fastigheterna byggdes 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 18 st

Summa bostadslägenheter

78 st

Carport

40 st

P-platser

36 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos via Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Det finns även en styrelseansvarsförsäkring.

Nuvarande försäkringar gäller fram till den 30 april 2023.

## 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.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	774	774	774	774
Låneskuld kr/kvm	4 622	4 755	4 888	5 020
Likvida medel	2 156	2 411	2 255	1 914
Kassalikviditet i %	32,6	32,2	25,5	25,2
Soliditet i %	33,8	33,7	32,9	31,6
Överskott för underhåll kr/kvm	191	150	216	235
Nettoomsättning	5 213	5 225	5 254	5 252
Resultat efter finansiella poster	-291	279	525	438
Årets resultat	-291	279	525	438
Eget kapital	15 938	16 229	15 950	15 425
varav underhållsfond	2 555	2 098	1 913	1 963
Utfört underhåll	0	131	313	523

### 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.

*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- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>6 472 002</b>	-	<b>2 097 815</b>	<b>7 380 469</b>	<b>278 756</b>	<b>16 229 042</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			587 950			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-130 933			
Balanseras i ny räkning				-178 262	-278 756	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-290 926	-290 926
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 472 002</b>	<b>0</b>	<b>2 554 832</b>	<b>7 202 207</b>	<b>-290 926</b>	<b>15 938 115</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 202 207
Årets resultat	-290 926
	<hr/>
Att disponera	6 911 281
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	167 000
Balanserat resultat	6 744 281
	<hr/>
Summa	6 911 281

*Ekonomisk ställning och resultat*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 212 656	5 224 561
Övriga rörelseintäkter	3	2 235	195 520
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 214 891</b>	<b>5 420 081</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 198 272	-3 661 367
Periodiskt underhåll	5	0	-130 933
Övriga externa kostnader	6	-46 210	-52 480
Personalkostnader och arvoden	7	-251 507	-260 140
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 528 004	-558 822
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 023 993</b>	<b>-4 663 742</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>190 898</b>	<b>756 339</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 074	2 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 898	-480 075
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-481 824</b>	<b>-477 583</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-290 926</b>	<b>278 756</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-290 926</b>	<b>278 756</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-290 926</b>	<b>278 756</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	44 040 347	45 544 601
Inventarier, verktyg och installationer	11	183 750	45 000
Pågående nyanläggning	12	561 628	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		44 785 725	45 589 601
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		44 786 225	45 590 101
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 399	0
Övriga fordringar	14	2 168 372	2 423 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	109 143	109 960
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		2 282 914	2 533 287
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	16	0	85
<b>Summa kassa och bank</b>		0	85
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 282 914	2 533 372
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		47 069 139	48 123 473



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 472 002	6 472 002
Fond för yttre underhåll		2 554 832	2 097 815
Summa bundet eget kapital		9 026 834	8 569 817
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 202 207	7 380 469
Årets resultat		-290 926	278 756
Summa fritt eget kapital		6 911 281	7 659 225
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 938 115</b>	<b>16 229 042</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		24 152 511	24 112 511
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 152 511</b>	<b>24 112 511</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	5 760 000	6 660 000
Leverantörsskulder		366 661	255 945
Skatteskulder		12 236	10 424
Övriga skulder	18	13 029	32 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	826 587	823 449
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 978 513</b>	<b>7 781 920</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 069 139</b>	<b>48 123 473</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-290 926	278 756
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 528 004	558 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	1 237 078	837 578
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-4 594	10 062
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	95 883	168 426
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	1 328 367	1 016 066
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-561 628	0
Förvärv/försäljning av inventarier	-162 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-724 128	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-860 000	-860 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-860 000	-860 000
<b>Årets kassaflöde</b>	-255 761	156 066
Likvida medel vid årets början	2 410 951	2 254 885
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	2 155 190	2 410 951

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf 118 Fjärilen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %	
Byggnader	2,0
Inventarier	10,0

**Alternativ 2, avskrivning:** Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

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

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

### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

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

### **Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 4,9 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

### **Inkomstskatt**

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

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	5 009 772	5 009 772
Hysesintäkter p-platser*	181 200	194 600
Överlåtelseavgift	8 456	10 710
Pantförskrivningsavgift	12 978	8 089
Övriga intäkter	250	1 390
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 212 656</b>	<b>5 224 561</b>
* Hysesbortfall under 2022 på 5 500 kr.		

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Försäkringsersättning	2 235	195 520
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 235</b>	<b>195 520</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	20 972	7 025
Serviceavtal	2 085	9 875
Entreprenadstäd	11 015	4 861
Besiktningkostnader	0	68 750
Snörenhållning	30 079	10 914
Förbrukningsmaterial	45 097	34 685
Reparationer	423 531	1 058 037
Elavgifter	173 611	128 308
Uppvärmning	1 119 492	982 475
Vatten och avlopp	605 018	579 930
Sophämtning	171 717	162 066
Fastighetsförsäkringar	130 816	122 698
Kabel-TV, bredband m.m.*	245 902	265 743
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	118 482	113 802
Administrativ förvaltning enligt avtal	53 068	50 918
Övriga externa tjänster, drift	19 585	1 656
Studie- och fritidsverksamhet	2 502	18 324
Medlems- och föreningsavgifter	23 700	23 700
Övriga driftskostnader	1 600	17 600
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 198 272</b>	<b>3 661 367</b>

\* Minskning av Kabel-TV kostnad under 2022.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll ventilation	0	52 808
Planerat underhåll värme	0	50 625
Planerat underhåll el-installationer	0	27 500
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>0</b>	<b>130 933</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	26 471	31 305
Kontorsmaterial och liknande	1 807	9 258
Telefon och porto	6 720	1 587
Bankkostnader och administrativa kostnader	502	270
Revisionsarvode extern revisor	10 710	10 060
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>46 210</b>	<b>52 480</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	100 880	112 725
Arvoden föreningsrevisor	3 000	3 000
Arvode valberedning	3 000	3 000
Övriga arvoden	96 000	88 505
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	44 627	52 017
Bilersättning, skattefri.	4 000	893
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>251 507</b>	<b>260 140</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader*	1 504 254	551 322
Avskrivning maskiner och inventarier	23 750	7 500
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>1 528 004</b>	<b>558 822</b>

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

**Not 9 Finansiella poster**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 062	2 341
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	150
Ränteintäkter från skattekonto	12	0
Räntekostnader	-483 898	-480 074
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-481 824</b>	<b>-477 583</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	74 522 978	74 522 978
Ingående avskrivning på byggnader	-12 890 196	-12 338 874
Årets avskrivningar, byggnader	-1 504 254	-551 322
Ingående nedskrivningar, byggnad	-19 390 781	-19 390 781
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>40 737 747</b>	<b>42 242 001</b>
Mark	3 302 600	3 302 600
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>44 040 347</b>	<b>45 544 601</b>
Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	16 000 000

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	885 427	885 427
Årets anskaffning	162 500	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-840 427	-832 927
Årets avskrivning på inventarier	-23 750	-7 500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>183 750</b>	<b>45 000</b>



**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Årets anskaffning*	561 628	0
Utgående redovisat värde	561 628	0

\*Pågående nyanläggning avser förstudie med Wahlros Byggprojektledning AB och Swoosh inför ett stambyte.

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 155 899	2 410 866
Skattekonto	12 473	12 461
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 168 372</b>	<b>2 423 327</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Sophämningskostnader	0	2 457
Försäkringspremier	45 515	41 941
Kabel-TV avgifter m.m.	63 628	65 562
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>109 143</b>	<b>109 960</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Handkassa	0	85
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>85</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	29 912 511	30 772 511
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>29 912 511</b>	<b>30 772 511</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet		
Fastighetsinteckningar	73 539 000	73 539 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>73 539 000</b>	<b>73 539 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Stadshypotek</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2022-12-31</u>
Lån 323362	1,530	2024-09-01	7 000 000
Lån 324437	1,560	2023-12-01	4 900 000
Lån 326383	1,510	2025-04-30	1 552 112
Lån 326384	1,510	2025-04-30	3 850 082
Lån 332606	1,210	2024-12-01	6 310 317
Lån 332607	1,310	2024-10-30	500 000
Lån 336595	3,240	2025-07-30	5 800 000
<b>Summa</b>			<b>29 912 511</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-860 000
Avgår lån för omförhandling 2023			-4 900 000
<b>Totalt</b>			<b>24 152 511</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 26 487 511

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	4 296	18 286
Arbetsgivaravgift	3 484	13 516
Övriga kortfristiga skulder	5 249	300
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>13 029</b>	<b>32 102</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	138 284	147 116
Arbetsgivaravgifter	43 449	46 224
Reparationskostnader	0	5 295
Arvode revision	10 085	9 875
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	3 975	0
Elavgifter	40 585	14 268
Uppvärmningskostnader	107 294	113 234
Förutbetalda hyror och avgifter	405 345	424 454
Upplupna räntekostnader	77 570	62 983
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>826 587</b>	<b>823 449</b>

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

Minna Hawée

Susanne Karlsson

Frida Rehn

Sören Gabrielsson

Kari Harju

Malin Vester

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

Jan-Eric Swedman  
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Enköping

Digitalt signerad av

.....  
Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Jan-Eric Swedman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MINNA HAWÉE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 09:37:06



**MALIN MARIA MAR VESTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 19:15:08



**SÖREN GABRIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 12:04:00



**FRIDA REHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 16:44:32



**SUSANNE KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 14:30:32



**KARI HARJU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 17:54:56



**JAN-ERIC SWEDMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 08:49:58



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:57:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 118 Fjärilen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN-ERIC SWEDMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 08:51:55








**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:57:45



# Bostadsrättskollen för HSB Brf Fjärilen 2022

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 191 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	<b>Skuldsättning</b> 4 622 kr/kvm	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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b> 6 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	<b>Energikostnad</b> 292 kr/kvm	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.
	<b>Årsavgift</b> 774 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.

## HSB Boservice i Uppland AB

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)