

Årsredovisning

för

Brf Fjärilen

788000-1396

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflöde	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Fjärilen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att palanera underhåll och förvaltninga av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen följer en underhållsplan som stäcker sig över 15 år.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inget annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Per-Olov Tidstrand	Ordförande	2026
Anna Hedenfalk		2027
Gunnar Moberg		2027
Camilla Sjölander		2026
Christer Skyttberg		2026
Petra Oderstad		2027

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Under verksamhetsåret har 14 protokollförda sammanträden hållits.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två var för sig.

a

Ordinarie revisorer

Andreas Lundin

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valberedning

Per-Erik Flodin

Anders Hemström

Valda t.o.m. årsstämman

2026

2026

Övriga förtroendevalda

Lars T Jarl

Anders Näslund

Adj.styrelseledamot

Adj.styrelseledamot

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Fjärilen 3. På fastigheten finns 7 byggnader samt en mellanbyggnad.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 797 kvm, varav 5 188 kvm utgör boyta och 1 609 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 medlemslägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 17 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterfördelning

Antal	Typ
12	1 rok
42	2 rok
36	3 rok

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal

Avtal

Teknisk förvaltning

Inre skötsel

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Fastighetscompetens

Samhall

Ekoni Redovisning

a

Årets investeringar och underhåll

Renovering av befintlig lekplats, byte av underlag samt lekutrustning.
Klippning av pilträäd.
Byte av skyltar vid samtliga infarter
Målning av trapphus
Montage av innertak med belysning i trapphus
Kontroll av yttertak gällande förekomst av ev. måsbon.
Reparationer och underhåll av fläktar och elinstallationer på yttertak
Sotning och rensning/rengöring av ventilationssystem i lägenheter
Montering stegar och takskydd vid skorstenar. Besiktninganmärkning vid sotning
Reparation och underhåll av yttertak
Underhåll och renovering av yttre broar med nedfallsskydd
Undersökning-filmning och analys av statusen på avvattningen från stuprör under mark.
Underhåll och renovering av avvattningen från stuprör under mark vid yttre broar.

Planerade investeringar och underhåll

Renovering av befintlig lekplats, byte av underlag samt lekutrustning.
Klippning av pilträäd.
Byte av skyltar vid samtliga infarter
Målning av trapphus
Montage av innertak med belysning i trapphus
Kontroll av yttertak gällande förekomst av ev. måsbon.
Reparationer och underhåll av fläktar och elinstallationer på yttertak
Sotning och rensning/rengöring av ventilationssystem i lägenheter
Montering stegar och takskydd vid skorstenar. Besiktninganmärkning vid sotning
Reparation och underhåll av yttertak
Underhåll och renovering av yttre broar med nedfallsskydd
Undersökning-filmning och analys av statusen på avvattningen från stuprör under mark.
Underhåll och renovering av avvattningen från stuprör under mark vid yttre broar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid årets början:85
Tillkommande medlemmar:6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid årets slut:87

I REAL portalen kan ni se allt som rör er bostadsrätt, saknar du inlogg, maila till brf@ekoni.se eller klicka på glömt lösenord.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-08-01 med 5%

a

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 988	4 766	4 565	4 339	4 428
Resultat efter finansiella poster	123	-206	189	51	-170
Balansomslutning	23 868	24 271	24 699	25 323	24 769
Soliditet (%)	26	25	26	24	25
Kassalikviditet (%)	52	155	19	55	30
Taxeringsvärde, tkr	30 024	29 588	29 588	29 588	22 084
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	929	894	851	842	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 428	2 483	2 538	2 591	2 641
Sparande per kvm (kr/kvm)	112	63	121	99	67
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	263	251	234	260	226
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	89	89	92	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 120	5 985 261	212 466	-206 257	6 118 590
Disposition av föregående års resultat:		88 764	-295 021	206 257	0
Årets resultat				122 604	122 604
Belopp vid årets utgång	127 120	6 074 025	-82 555	122 604	6 241 194

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-82 554
årets vinst	122 604
	40 050

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	90 072
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-500 000
i ny räkning överföres	449 978
	40 050

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

R

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	4 987 955	4 766 395
Övriga intäkter	3	51 956	48 499
		5 039 911	4 814 893
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-385 231	-414 505
Driftskostnader	5	-2 967 173	-3 003 673
Övriga kostnader	5	-274 931	-320 936
Personalkostnader	6	-73 232	-120 558
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-641 083	-637 739
		-4 341 650	-4 497 411
Rörelseresultat		698 261	317 482
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 090	17 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-585 747	-541 474
		-575 657	-523 739
Resultat efter finansiella poster		122 604	-206 257
Resultat före skatt		122 604	-206 257
Årets resultat		122 604	-206 257

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	20 972 397	21 567 337
Inventarier, verktyg och installationer	10	175 556	136 927
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	495 137	0
		21 643 090	21 704 264
Summa anläggningstillgångar		21 643 090	21 704 264
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 395	7 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	205 166	305 038
		215 561	312 934
<i>Kassa och bank</i>		2 009 601	2 253 750
Summa omsättningstillgångar		2 225 162	2 566 684
SUMMA TILLGÅNGAR		23 868 252	24 270 948

a

Brf Fjärilen
Org.nr 788000-1396

7 (16)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 120	127 120
Yttre fond		6 074 025	5 985 261
		6 201 145	6 112 381
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-82 554	212 466
Årets resultat		122 604	-206 257
		40 050	6 209
Summa eget kapital		6 241 195	6 118 590
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 350 027	16 500 027
Summa långfristiga skulder		13 350 027	16 500 027
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 150 000	380 000
Inre reparationsfond		205 068	244 691
Leverantörsskulder		197 377	259 436
Övriga skulder		34 046	48 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	690 539	719 942
Summa kortfristiga skulder		4 277 030	1 652 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 868 252	24 270 948

a

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		122 604	-206 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		641 083	637 739
Betald skatt		-16 519	-34 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		747 168	397 343
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		99 872	-136 529
Förändring av leverantörsskulder		-62 059	126 078
Förändring av kortfristiga skulder		2 700 780	-10 881 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 485 761	-10 494 590
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-579 909	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-579 909	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-3 150 000	10 560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 150 000	10 560 000
Årets kassaflöde		-244 148	65 410
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 253 750	2 188 339
Likvida medel vid årets slut		2 009 602	2 253 749

a

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan eller 0,3% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme & grund	50 år
Värme	50 år
El	50 år
Fasad	50 år
Ombyggnad	50 år
Sanitet	50 år
Ventilation	50 år
Balkonger	50 år
Tak	50 år
Fönster	50 år
Innerdörrar	50 år
Restpost	50 år
Miljöstation	50 år
Parkering	50 år
Maskiner & inventarier	5 år
Markinventarier	15 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

a

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten

a

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

a

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 415 150	20 415 150
	20 415 150	20 415 150

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 378 583	4 196 114
Årsavgifter lokaler	246 368	256 042
Hyror lokaler	123 722	85 101
Hysesintäkter bostäder	70 635	49 723
Hysesintäkter garage	40 540	46 209
Hysesintäkter, P-platser	120 257	125 935
El	7 850	7 271
	4 987 955	4 766 395
Övriga rörelseintäkter		
Pantsättningsavgift	11 647	8 355
Gästlägenhet	3 498	1 671
Övriga fakturerade kostnader	4 900	2 500
	31 911	35 973
	51 956	48 499

Not 4 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparationer & underhåll	385 231	414 505
	385 231	414 505

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	382 443	407 542
Inre skötsel/städ	142 731	138 402
Snö- och halkbekämpning	54 386	109 455
Utemiljö	-1 546	53 578
	578 014	708 977

R

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för fastighetslån	585 390	540 706
Dröjsmålsräntor	357	768
	585 747	541 474

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 191 005	34 191 005
Mark	67 800	67 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 258 805	34 258 805
Ingående avskrivningar	-12 691 468	-12 096 528
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-594 940	-594 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 286 408	-12 691 468
Utgående redovisat värde	20 972 397	21 567 337
Taxeringsvärden bostäder	27 600 000	27 600 000
Taxeringsvärden lokaler	2 424 000	1 988 000
	30 024 000	29 588 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	513 878	513 878
Inköp	84 772	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	598 650	513 878
Ingående avskrivningar	-376 951	-334 152
Årets avskrivningar	-46 143	-42 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	-423 094	-376 951
Utgående redovisat värde	175 556	136 927

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	495 137	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	495 137	0
Utgående redovisat värde	495 137	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	131 756	131 688
Tele2	54 346	53 591
Förutbetalda kabel-tv avgifter	6 440	7 150
Naturvårdsverket	0	111 556
Samhall	11 970	0
Upplupna ränteintäkter	654	1 053
	205 166	305 038

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek 3975 82 06893	1,74	2026-05-20	2 870 027	2 970 027
Stadshypotek 714703	3,58	2029-06-30	5 405 000	5 485 000
Stadshypotek 590736	4,3	2027-04-30	2 870 000	2 970 000
Stadshypotek 712172	3,95	2027-06-01	5 355 000	5 455 000
			16 500 027	16 880 027
Kortfristig del av långfristig skuld			3 150 000	380 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 600 027 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	63 170	64 173
Förutbetalda intäkter	375 978	384 637
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 391	271 132
	690 539	719 942

Årsredovisningen beslutades den 17 februari 2026

Härnösand




Per Olov Tidstrand
Ordförande
2026-03-20



Anna Hedenfalk

2026-03-20



Christer Skyttberg

2026-03-20



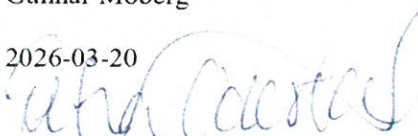
Camilla Sjölander

2026-03-20



Gunnar Moberg

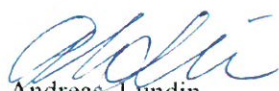
2026-03-20



Petra Oderstad

2026-03-20

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-22



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fjärilen
Org.nr 788000-1396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjärilen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Rapport över revisionen för räkenskapsåret 2025 till Brf Fjärilen, att: Styrelsen

Inledning

Jag har genomfört revision av Brf Fjärilen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Min revision har utförts i enlighet med god revisions sed samt efter fastställd revisionsplan. Granskningen är baserad på väsentlighet och risk i enlighet med vad som presenteras nedan.

Jag utgår från väsentlighet och risk när jag genomför min revision. Det innebär att jag koncentrerar min insats mot de poster i årsredovisningen jag bedömer vara särskilt betydande eller riskfyllda. Urvalet styrs utifrån det specifika föreningens förutsättningar avseende storlek, bransch, situation samt mina erfarenheter från tidigare revisioner. Därtill formas min revision utifrån min värdering kring vilken nivå ett fel i föreningens årsredovisning skulle kunna föranleda en utomstående intressent att göra en annan bedömning av föreningen.

Efter att jag genomfört min revision skall jag lämna en revisionsberättelse och uttala mig huruvida föreningens årsredovisning och förvaltning uppfyller de krav som bostadsrättslagen och årsredovisningslagen ställer.

I kommande avsnitt avser jag att redogöra för genomförd revision samt belysa de områden jag anser vara särskilt betydande. Jag avser även att beskriva de områden där jag noterat möjligheter till förbättring samt övriga noteringar som jag vill göra er uppmärksamma på.

Väsentliga poster och arbetsväsentlighet

Vid val av väsentliga poster utgår jag från väsentlighet och risk. Detta innebär att poster i årsredovisningen som inte uppfyller dessa kriterier granskas översiktligt. De poster i årsredovisningen som jag har bedömt utgöra väsentliga poster vid min revision av ovanstående förening är följande:

- Intäkter/kundfordringar/förutbetalda hyror
- Fastighetskostnader
- Anläggningstillgångar/lån

I min revision av er förening har jag bedömt min gräns för ett väsentligt fel till 300 tkr och klassificeringsfel till 600 tkr, d.v.s. en felmarginal i årsredovisningen som enligt min bedömning inte påverkar en utomstående intressent i dennes bedömning av föreningen. Det innebär att ett eventuellt resultatfel understigande 300 tkr och ett klassificeringsfel understigande 600 tkr inte behöver rättas för revisionens godkännande.



Kommentarer från revisionen

Inget påträffat som bedöms erfordra styrelsens uppmärksamhet.

Slutsats från revisionen

Efter genomförd revision är min bedömning att föreningens årsredovisning och förvaltning uppfyller de krav som bostadsrättslagen och årsredovisningslagen ställer och jag lämnar en revisionsberättelse som är enligt standardutformning.

Ovanstående rapport har upprättats 2026-03-20

Vid frågor eller funderingar är ni alltid välkomna att kontakta mig!

Med vänliga hälsning

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andreas Lundin", is written over a horizontal line.

Andreas Lundin

Auktoriserad revisor

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjärilen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Härnösand den 22 mars 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andreas Lundin", is written over a horizontal line.

Andreas Lundin
Auktoriserad revisor

