

2025

Årsredovisning

Brf Fjärilen

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Fjärilen nr 1

716413-6538

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Fjärilen nr 1 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Vadstena 6, bebyggdes 1990. Föreningen registrerades 1989-05-08. Fastigheten är belägen på Norra Kyrkogatan 2, Norra Kyrkesplanaden 3, Västra Tullgatan 1 A och 1B i Hudiksvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 57 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal som upplåts med hyresrätt. På fastigheten finns även 35 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

36 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 037 m² (varav bostadsrättsyta 4 037 m²)

Total lokalyta: 136 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos If. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal med bibliotek och tre stycken motionscyklar samt en gästlägenhet som kan hyras av medlemmarna.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret sköts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 25 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktats. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

Utbyte hiss Norra kyrkogatan 2
Takbesiktning

År

2025
2024

Byte av porttelefonsystem	2024
Spolning och stamnätet	2024
OVK	2024
Två laddstolpar för elbilar	2022
Solceller	2021
Målning av fönster	2019-2020
Utbyte av en hiss	2019
Ommålning av trapphus	2018
Installation av LED-belysning i garage	2018
Renovering av fasader	2017

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att trygga föreningens finanser, genom att analysera utgående avtal, se över löpande kostnader, förhandla förmånliga inlåningsräntor och utlåningsräntor samt konkurrensutsätta större upphandlingar och avtal.

Trots detta arbete så beslöt styrelsen i samråd med den ekonomiska förvaltaren att höja avgiften med 2% from 1 jan 2026 för att få en budget i balans.

Omsättning av lån

Under 2025 så omsattes två lån på sammanlagt 7 700 000: -. Dessa lån slogs ihop och med hänsyn tagen till det osäkra världsläget och osäker räntemarknad bands lånet på 3 år. Samtidigt så sänktes amorteringsgraden till 1%. Vid omsättning av lånet på 8 940 000: - i november 2026 kommer beslut tas om en extra amortering kommer att göras och om amorteringsgraden ska höjas igen.

Utbyte hiss

Hissen på Norra kyrkogatan 2 byttes ut under 2025. Styrelsen fick besked i början på året att reservdels situationen på vissa styrkomponenter till hissarna på Norra kyrkesplanaden 3, Norra kyrkogatan 2 samt Västra Tullgatan 1B kan bli besvärande med risk för långa stillestånd om något går sönder. Hissen på Norra Kyrkogatan behövde även renoveras till viss del. Beslutet blev att beställa en ny hiss till Norra Kyrkogatan 2 med villkoret att föreningen skulle behålla styrkomponenterna som reservdelar. Föreningen har sedan hissbytet på Västra Tullgatan 1A även sparat styrkomponenter från denna. På detta sätt säkrar vi upp driften och kan göra planerade hissbyten i framtiden. Dessutom får vi en till modernare och mera energisnål hiss.

Möjligheten att söka bidrag på max 200 000: - Skr försvann under 2025, föreningen sökte detta och beviljades ett bidrag på maxbeloppet 200 000: - som betalas ut i februari 2026.

Garagekontrakt

Nya garagekontrakt med tillhörande köregler har tagits fram under 2025. Vidare har nya kontrakt tecknats med alla som hyr garageplats i föreningen. Avgiftshöjning träder i kraft 1 april 2026.

Innergården

Liksom tidigare år har företaget Gröna systrar anlitats för skötsel av innergården. Gröna systrar har dock aviserats att de kommer dra ner på verksamheten nästa år. Arbetet med att hitta ett nytt företag har påbörjats.

Trivsselfrågor

Liksom tidigare år är det på sin plats att ge en eloge till Håkan Öst för julgransansvar och trivselgruppen, med Gerd och Lena i spetsen, för månatliga fikaträffar.

Byte av lägenhetsägare

4 stycken av föreningens lägenheter av bytt ägare under året.

Föreningsstämma

Föreningsstämman hölls den 13 maj 2025

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 och vid räkenskapsårets utgång 68.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Johan Grammenius	Ordförande
	Torgny Berglund	Ledamot
	Kirsi Penttilä	Ledamot
	Birgitta Lönnberg	Ledamot
	Tommy Svensson	Ledamot
Suppleant	Irene Blom	

I tur att avgå är styrelseledamöterna Birgitta Lönnberg, Kirsi Penttilä och Torgny Berglund, samt suppleanten Irene Blom.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden

Revisor	Lars Karlsson
Valberedning	Jan-Erik Stockselius, sammankallande Astor Larsson

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-07-05.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 924	3 849	3 829	3 760
Resultat efter finansiella poster, tkr	664	563	932	1 267
Soliditet (%)	25,4	39,0	35,0	32,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	822	822	783	783
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,4	86,2	81,8	84,0
Energikostnad per kvm, kr	273	274	242	194
Skuldränta, %	2,7	2,1	2,0	1,0
Skuldsättning per kvm,kr	3 988	4 160	4 572	4 984
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 122	4 300	4 726	5 152
Sparande per kvm, kr	319	332	360	448
Räntekänslighet, %	5,0	5,2	6,0	6,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Insatser, uppl.avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 886 544	4 414 177	-414 988	563 455	11 449 188
Avsättning fond för yttre underhåll		430 000	-430 000		0
lanspråktagande fond för yttre underhåll		-228 010	228 010		0
Omföring av föregående års resultat:			563 455	-563 455	0
Årets resultat				663 953	663 953
Belopp vid årets utgång	6 886 544	4 616 167	-53 523	663 953	12 113 141

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-53 523
årets vinst	663 953
	610 430

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	430 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	180 430
	610 430

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 924 475	3 849 256
Övriga rörelseintäkter		200 000	0
Summa rörelseintäkter		4 124 475	3 849 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 059 467	-2 158 082
Övriga externa kostnader		-151 186	-100 829
Personalkostnader	4	-107 859	-97 076
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580 128	-586 128
Summa rörelsekostnader		-2 898 641	-2 942 114
Rörelseresultat		1 225 835	907 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 291	124 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-594 172	-468 161
Summa finansiella poster		-561 882	-343 687
Resultat efter finansiella poster		663 953	563 455
Resultat före skatt		663 953	563 455
Årets resultat		663 953	563 455

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	26 976 696	26 449 457
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 976 696	26 449 457
Summa anläggningstillgångar		26 976 696	26 449 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 355
Övriga fordringar		2 561	16 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		316 536	118 585
Summa kortfristiga fordringar		319 097	150 062
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 217 139	3 031 634
Summa kassa och bank		2 217 139	3 031 634
Summa omsättningstillgångar		2 536 236	3 181 696
SUMMA TILLGÅNGAR		29 512 932	29 631 153

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 410 072	6 410 072
Upplåtelseavgifter		476 472	476 472
Fond för yttre underhåll		4 616 167	4 414 177
Summa bundet eget kapital		11 502 711	11 300 721

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-53 523	-414 988
Årets resultat		663 953	563 455
Summa fritt eget kapital		610 430	148 467

Summa eget kapital		12 113 141	11 449 188
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	7 520 000	8 940 000
Summa långfristiga skulder		7 520 000	8 940 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	9 120 000	8 420 000
Leverantörsskulder		176 350	332 240
Skatteskulder		17 928	11 914
Övriga skulder	10	37 246	28 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		528 267	449 731
Summa kortfristiga skulder		9 879 791	9 241 965

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 512 932	29 631 153
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

663 953

563 455

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

580 128

586 128

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

1 244 081

1 149 583

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-165 185

79 212

Förändring av leverantörsskulder

-155 890

206 177

Förändring av kortfristiga skulder

89 866

-153 220

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 012 872

1 281 752

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 107 366

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 107 366

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-720 000

-1 720 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-720 000

-1 720 000

Årets kassaflöde

-814 494

-438 248

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 031 634

3 469 882

Likvida medel vid årets slut

2 217 139

3 031 634

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokföra värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Linjär avskrivningsmetod används per komponent. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	60 år
El	60 år
Fasad	25-70 år
Fönster	60 år
Yttertak	60 år
Ventilation	60 år
Transport (hiss)	60 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	40 år
Restpost	15-50 år

Övrigt

Maskiner och inventarier	5-10 år
--------------------------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 14 513 669 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

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.

Skuldränta, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Skuldsättning per kvm,kr

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm, kr

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 317 172	3 317 172
Hyror lokaler	200 964	197 820
Hyror garage och parkeringar	163 092	166 805
Gemensamhetsel	207 300	145 456
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 437	5 970
Solenergi moms	1 314	2 314
Övriga intäkter	26 196	13 719
	3 924 475	3 849 256

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	218 067	162 317
Periodiskt underhåll	87 727	228 010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	98 157	103 816
Uppvärmningskostnader	615 350	631 927
Vatten & avloppsavgifter	182 903	171 240
Elavgifter	342 788	340 229
Renhållning	115 497	116 548
Snöröjning	25 674	38 054
Förbrukningsinv. / mtrl	12 600	24 156
Försäkring fastighet	70 043	66 387
Försäkring övrigt	6 165	5 778
TV, bredband, telefoni	152 536	150 910
Fastighetsskatt	127 656	118 710
Extraarbeten fastighetsskötsel	4 304	0
	2 059 467	2 158 082

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	61 199	52 800
Vicevärdsarvode	31 200	29 499
Löner och ersättningar till andra anställda	0	999
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	15 460	13 778
	107 859	97 076

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 303 619	57 303 619
Aktivering hiss	1 107 366	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 410 985	57 303 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 208 789	-7 622 662
Årets avskrivningar	-580 128	-586 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 788 917	-8 208 790
Ingående nedskrivningar	-25 295 372	-25 295 372
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-25 295 372	-25 295 372
Mark	2 650 000	2 650 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	2 650 000	2 650 000
Utgående redovisat värde	26 976 696	26 449 457
Taxeringsvärden byggnader	45 764 000	42 677 000
Taxeringsvärden mark	10 903 000	9 903 000
	56 667 000	52 580 000
Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	54 000 000	50 000 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	2 667 000	2 580 000
	56 667 000	52 580 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 565 000	52 565 000
	52 565 000	52 565 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 286 590	1 286 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 286 590	1 286 590
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 286 590	-1 286 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 286 590	-1 286 590
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto	539 302	912 892
Nordea sparkonto	1 436	472 396
Nordea fastränteplacering, 3 mån	776 000	1 000 000
Hälsinglands Sparbank	300 401	2 846
Hälsinglands Sparbank, 6 mån	600 000	643 500
	2 217 139	3 031 634

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea			0	3 260 000
Nordea	2,73	2026-10-21	8 940 000	8 940 000
Nordea	2,92	2028-11-15	7 700 000	5 160 000
			16 640 000	17 360 000
Kortfristig del av långfristig skuld			9 120 000	8 420 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 740 000 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut: 9 120 000 kr

Nästa års beräknade amortering: 180 000 kr

Nästa års omsättning av lån: 8 940 000 kr

Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens skatter	14 189	9 775
Sociala avgifter	8 277	6 125
Deponerade garagedosor	14 780	12 180
	37 246	28 080

Årsredovisningen beslutades 2026-04-02.

Hudiksvall

Johan Grammenius
Ordförande

Kirsi Penttilä

Torgny Berglund

Birgitta Lönnberg

Tommy Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

BIRGITTA LÖNNBERG

25eaea6b-4a27-453a-b114-183c9dfd1dcf - 2026-04-30 09:55:23 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c14661e4-1a25-46aa-a45d-bf1db996dfcc - SE

CLAS TORGNÝ BERGLUND

bb908a3e-ade9-48c3-8981-2993c1e8a7ed - 2026-04-30 11:10:58 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6d304ff2-2358-4b1c-947c-6106837273ab - SE

Johan Gramenius

d450c058-77d5-4ab1-bea4-6dbd6f97d3d7 - 2026-04-30 11:45:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 791ee00d-f0f0-4d39-91e1-0680b84881dd - SE

TOMMY SVENSSON

4c05ccc8-589f-4e6a-b8bb-75237245ea76 - 2026-04-30 15:25:51 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3f68aa20-28a3-4a84-a45f-d702f9a767b2 - SE

KIRSI PENTTILÄ

990402c2-132e-42b1-986a-50e229448c59 - 2026-04-30 21:34:30 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 41bcd1ae-9f6f-4dba-91a3-f48e2cedfe82 - SE

LARS ANDERS KARLSSON

0aef354c-ce24-4f99-9ec7-b90b9767f8f0 - 2026-05-04 12:46:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - fe0c3a12-0657-4bc3-9c98-6e3d9e3323ec - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitækningsrett	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fjärilen Nr1

Org.nr. 716413-6538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjärilen Nr1 för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Nr1 för år 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Hudiksvall den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor FAR

This document contains 4 pages before this page

Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

LARS ANDERS KARLSSON

63c16557-04ff-4280-9437-ae9fe5e1a5fe - 2026-05-04 12:46:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fe0c3a12-0657-4bc3-9c98-6e3d9e3323ec - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor