



# ÅRSREDOVISNING 2022

BRF Fasanen



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Fasanen får härmed avge redovisning för  
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1957 på fastigheten Rapphönan 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Domherrevägen 1 A och B i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	2	88
2	8	408
3	15	1 038
4	1	70
	<b>26</b>	<b>1 604</b>
Lokaler, källarlokal	2	52
Parkeringsplatser	11	

##### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-17, varvid 11 röstberättigade medlemmar deltog.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till Årsstämman
Karin Jakobsson	ordförande	2023
Sara Sörensen	vice ordförande	2023
Linnéa Jönsson	sekreterare	2023
Maja Holst	styrelseledamot	2023

Av föreningen vald revisor har varit Afrodita Cristea samt Camilla Bakklund som revisorssuppleant från BoRevision i Sverige AB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Magnus Jacobsson. Magnus är även sammankallande. *l*

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Skellefteå Kraft	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Climat 80	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.  
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2022-06-14 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne.  
Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Underhållsplanen uppdaterades med utförda åtgärder avseende tak, fasad och balkonger efter föregående års renovering.

### Underhåll

#### Utförda renoveringar

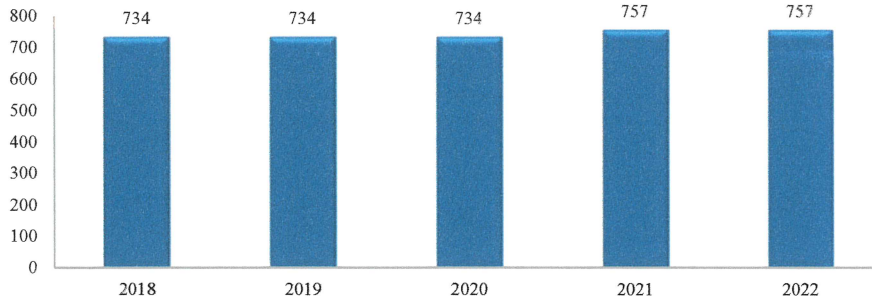
- År 2014 Åtgärd Relining bedömdes hålla i 20-40 år.
- År 2018 Åtgärd Byte av värmexylare
- År 2018 Åtgärd Installering av Fiber
- År 2019 Åtgärd Byte tortumlare
- År 2019 Åtgärd Omfogning av del av fasad
- År 2021 Åtgärd Takrenovering samt omfogning av resterande fasad
- År 2021 Åtgärd Renovering av balkonger och omdrevning av fönster
- År 2022 Åtgärd OVK
- År 2022 Åtgärd Tillsyn skyddsrum
- År 2022 Åtgärd Besiktning och fuktmätning badrum

#### Framtida underhåll

- År 2023 Åtgärd Träplank sopor
- År 2024 Åtgärd Översyn av värmeledningar
- År 2024 Åtgärd Byte av radiatorer löpande vid behov
- År 2024 Åtgärd Avloppsledningar, 2-5 m djup byte, dränledning plast
- År 2026 Åtgärd Målning av trapphus
- År 2027 Åtgärd Målning av våtrum
- År 2030-2033 Åtgärd Stambyte spillvatten avlopp inkl tätskicket

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 757 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 838 174 kr. Under året har föreningen amorterat 49 876 kr,

#### Väsentliga händelser i föreningens ekonomi

De fuktskadade badrummen innebär att föreningen får förhöjd självrisk med ett prisbasbelopp per badrum vid tiden för åtgärdande av fuktskador. Elkostnaderna för föreningen har ökat något medan fjärrvärmekostnaderna varit något lägre.

Det sista lånet från SEB på 50 000 kr betalades av vid årsskiftet. Föregående år betalades ett lån på 370 000 kr av hos SEB. Styrelsen har tillsammans med Handelsbanken bestämt att inga andra amorteringar kommer göras i närtid.

#### Övriga väsentliga händelser

Nya parkeringsavtal har tagits fram för att bättre tillgodose föreningsmedlemmarnas behov av parkering och hyran har höjts från 110 kr per månad till 250 kr per månad med indexuppräknning på 3 % from 2024.

Under 2024 kommer byte av bank ske från SEB till Handelsbanken på inrådan av HSB.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	40
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	40

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst. //

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 239	1 244	1 217	1 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	324	137	96
Eget kapital, tkr	2 965	2 803	2 479	2 343
Taxeringsvärde, tkr	33 600	24 000	24 000	24 000
-varav byggnad, tkr	16 800	12 800	12 800	12 800
Soliditet, %	37%	31%	53%	51%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	757	757	734	734
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 016	3 047	1 202	1 305
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	14%	20%	8%	9%

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	543 851	0	845 440	1 089 884	323 687	2 802 862
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				323 687	-323 687	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			70 000	-70 000		0
Årets resultat					162 206	162 206
Belopp vid årets utgång	543 851	0	915 440	1 343 571	162 206	2 965 068

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 413 571
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-70 000
Årets resultat	162 206
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 505 777</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 505 777
-------------------------	-----------

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 238 854	1 244 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	350	27
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 239 204</b>	<b>1 244 191</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-729 510	-678 024
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 314	-55 973
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-63 476	-60 606
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 320	-32 694
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 007 621</b>	<b>-827 298</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>231 583</b>	<b>416 893</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		52	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 430	-93 220
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 378</b>	<b>-93 206</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>162 206</b>	<b>323 687</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	7 173 330	3 737 465
Inventarier och installationer	Not 9	71 872	91 744
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	3 053 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 245 202</b>	<b>6 883 084</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**7 245 202**      **6 883 084**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 425
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	14 767	16 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	18 852	15 797
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 619</b>	<b>33 631</b>

##### Kassa och bank

Bank	Not 13	782 537	2 022 737
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>782 537</b>	<b>2 022 737</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**816 156**      **2 056 368**

#### Summa tillgångar

**8 061 358**      **8 939 452**

kes  
SS Y MAh



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	111 400	111 400
Kapitaltillskott	432 451	432 451
Fond för yttre underhåll	915 440	845 440
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 459 291</b>	<b>1 389 291</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 343 571	1 089 884
Årets resultat	162 206	323 687
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 505 777</b>	<b>1 413 571</b>

### Summa eget kapital

<b>2 965 068</b>	<b>2 802 862</b>
------------------	------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 581 250	3 481 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 581 250</b>	<b>3 481 800</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 256 924	1 406 250
Leverantörsskulder		79 810	1 066 373
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 733	3 482
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 424	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	166 149	178 685
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 515 040</b>	<b>2 654 790</b>

### Summa skulder

<b>5 096 290</b>	<b>6 136 590</b>
------------------	------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>8 061 358</b>	<b>8 939 452</b>
------------------	------------------



HSB - där möjligheterna bor

Brf Fasanen  
Org nr 745000-0331

Kassaflödesanalys	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	231 583	416 893
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	151 320	32 694
	<u>382 903</u>	<u>449 587</u>
Erhållen ränta	52	14
Erlagd ränta	-67 623	-93 220
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<u>315 333</u>	<u>356 382</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12	25 612
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-992 231	2 417 368
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>-676 886</u>	<u>2 799 362</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-513 438	-3 053 875
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-513 438</u>	<u>-3 053 875</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-49 876	1 553 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-49 876</u>	<u>1 553 750</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 240 200</b>	<b>1 299 237</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 022 737	723 500
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	782 537	2 022 737
	<u>-1 240 200</u>	<u>1 299 237</u>

led  
88 5 MB

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *l*

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 213 560	1 141 932
	Hysesintäkt lokaler	6 000	6 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	13 860	14 410
	Hysesintäkt övrigt	600	600
	Konsumtionsavgift värme	0	71 628
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 418	788
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 416	8 806
		<b>1 238 854</b>	<b>1 244 164</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	350	27
		<b>350</b>	<b>27</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-89 662	-64 374
	El	-60 886	-50 687
	Uppvärmning	-259 165	-265 779
	Vatten	-43 673	-41 542
	Renhållning	-34 835	-32 319
	TV, bredband, iptelefoni	-17 388	-16 896
	Förvaltningskostnader	-166 787	-152 034
	Försäkringar	-16 773	-15 976
	Fastighetsskatt	-39 494	-37 934
	Övriga driftskostnader	-848	-484
		<b>-729 510</b>	<b>-678 024</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-12 125	-12 748
	Övriga förvaltningskostnader	-2 484	-4 559
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 418	-11 891
	Kontorsutrustning och -material	-929	-982
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 884	-5 880
	Konsulter	-33 475	-19 913
		<b>-63 314</b>	<b>-55 973</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-48 300	-47 298
	Sociala avgifter	-15 176	-13 308
		<b>-63 476</b>	<b>-60 606</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-83 518	-12 810
	Utrangering	-47 930	0
	Installationer och inventarier	-19 872	-19 884
		<b>-151 320</b>	<b>-32 694</b>

**Not 8 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 822 787	4 822 787
Årets försäljning, utrangering fasad	-108 279	0
Årets försäljning, utrangering tak	-104 430	0
Årets investering byggnader	3 567 313	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 215 191	3 215 191
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 392 582</b>	<b>8 037 978</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-4 300 512	-4 287 702
Årets försäljning, utrangering fasad	70 620	0
Årets försäljning, utrangering tak	94 159	0
Årets avskrivningar byggnader	-83 518	-12 810
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 219 251</b>	<b>-4 300 512</b>

**Utgående redovisat värde 7 173 330 3 737 465**

Redovisade värden byggnader	3 958 139	522 274
Redovisade värden mark	3 215 191	3 215 191

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	16 800 000	16 800 000	33 600 000	24 000 000
		<b>16 800 000</b>	<b>16 800 000</b>	<b>33 600 000</b>	<b>24 000 000</b>

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 192 000	3 192 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 192 000</b>	<b>3 192 000</b>

**Not 9 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	285 504	285 504
Utgående anskaffningsvärden	285 504	285 504

Ingående avskrivningar	-193 760	-173 876
Årets avskrivningar	-19 872	-19 884
Utgående avskrivningar	-213 632	-193 760

**Utgående redovisat värde 71 872 91 744**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 053 875	0
Årets Investering	0	3 053 875
Omklassificering till Byggnader och mark	-3 053 875	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>3 053 875</b>

Wes  
SS Y Mph



HSB - där möjligheterna bor

Brf Fasanen  
Org nr 745000-0331

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 767	16 409
	<u>14 767</u>	<u>16 409</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	4 254	4 010
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 748	4 334
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 850	7 453
	<u>18 852</u>	<u>15 797</u>

Not 13 Bank		
SEB	782 537	2 022 737
	<u>782 537</u>	<u>2 022 737</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,92%	2022-12-28	6 374	18 750
Stadshypotek AB	0,72%	2023-09-30	1 600 000	25 000
Stadshypotek AB	1,13%	2025-09-30	1 600 000	0
Stadshypotek AB	2,90%	2023-01-01	300 000	0
Stadshypotek AB	0,85%	2023-12-01	331 800	0
Stadshypotek AB	3,36%	2027-06-01	1 000 000	0
			<u>4 838 174</u>	<u>43 750</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 581 250

Nästa års amortering av långfristig skuld 18 750

Lån som ska konverteras inom ett år 2 238 174

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 256 924

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,37%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 175 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 619 424

Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	3 733	3 482
	<u>3 733</u>	<u>3 482</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	8 424	0
	<u>8 424</u>	<u>0</u>

les  
88 y AM



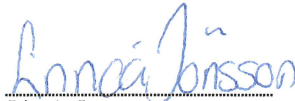
HSB - där möjligheterna bor

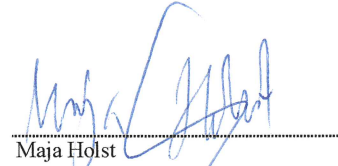
**Brf Fasanen**  
Org nr 745000-0331

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 611	51 303
Upplupna räntekostnader	10 046	8 239
Upplupen revision	12 500	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	97 617	90 647
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	15 996
	<b>166 149</b>	<b>178 685</b>

Lund 14/5 2023

  
Karin Jumki Jacobsson

  
Linnéa Jönsson

  
Maja Holst

  
Sara Sörensen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-05-24

  
Afrodita Cristea  
Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fasanen, org.nr. 745000-0331

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fasanen för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fasanen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Malmö den 24 10 2023

Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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