

Årsredovisning 2023

Brf Fasanen 4

769604-1834



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fasanen 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-20. Stadgar registrerades 2022-12-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fasanen 4	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 1 653 kvm och 2 lokaler om 95 kvm. Byggnadernas totalyta är 1823 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jussi Kaivola	Ordförande
Anton Thollander	Styrelseledamot
Malou Yeung Kadir	Styrelseledamot
Axel Jansson	Styrelseledamot
Sanna Melander	Styrelseledamot
Johan Gardö	Suppleant
Alexander Nilsson	Suppleant

Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mikael Jennel Auktoriserad revisor Baker Tilly Stockholm KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-12. Nya styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av trapphus klar
Färdigställande av övernattningslägenhet/Styrelserum
Elbesiktning
- 2022** ● Stamspolning
Renovering av hissar
Takrenovering
Fasadrenovering
Vindkonvertering till lägenheter klar
- 2021** ● Två nya tvättmaskiner och ny torktumlare
Renovering av källaren
Samtliga lägenheter har nu säkerhetsdörr

Planerade underhåll

- 2024** ● Besiktning av balkonger
Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Värme	Stockholm Exergi
Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Ellevio
Snöskottning tak	Roseb entreprenad AB
Sophantering	Liselott Löf Miljö AB & Stockholm Vatten och avfall
Städ av trapphus och källare	Marie Puts och städ fastighet AB
Teknisk förvaltning	Borg och Merio
TV-nät	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen innehar marken med äganderätt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 10 % 2023-05-01 som en del i att säkra en långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen.

Under juni amorterade föreningen 2,2 miljoner på lånet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal under året.

Övriga uppgifter

Föreningen har en övernattningslägenhet som boende kan hyra.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 582	1 411	1 319	1 317
Resultat efter fin. poster	-973	-3 500	-167	70
Soliditet (%)	78	72	61	67
Yttre fond	224	1 749	2 030	1 869
Taxeringsvärde	74 730	74 730	53 370	53 370
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	810	696	655	655
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,5	78,9	70,5	78,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 846	6 249	7 375	5 947
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 394	5 457	6 440	4 913
Sparande per kvm totalyta, kr	87	142	266	138
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	44	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	137	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	213	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,85	0,82	0,73	0,80
Räntekänslighet (%)	5,98	8,98	11,27	9,09

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Under 2023 har föreningen genomfört en stor renovering av trapphusen som drivit stora kostnader. Det har finansierats med intäkter från tidigare försäljning av lägenheter på vinden. Kostnader för allmän drift har också ökat och behovet av mindre underhåll i både bostäder och allmänna utrymmen har varit större än väntat. Föreningen anpassar sina intäkter (avgifter) för att komma mer i balans.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	24 081	-	-	24 081
Upplåtelseavgifter	11 597	-	-	11 597
Fond, yttre underhåll	1 749	-	-1 525	224
Balkongfond	0	-	8	8
Direkt kapitaltillskott	429	-	-	429
Balanserat resultat	-3 543	-3 500	1 525	-5 518
Årets resultat	-3 500	3 500	-973	-973
Eget kapital	30 814	0	-965	29 849

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 510
Årets resultat	-973
Totalt	-6 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	570
Att från yttre fond i anspråk ta	-224
Balanseras i ny räkning	-6 829
	-6 483

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 582	1 411
Övriga rörelseintäkter	3	102	46
Summa rörelseintäkter		1 684	1 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 771	-4 299
Övriga externa kostnader	9	-159	-182
Personalkostnader	10	-123	-135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442	-278
Summa rörelsekostnader		-2 495	-4 894
RÖRELSERESULTAT		-811	-3 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-170	-92
Summa finansiella poster		-161	-63
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-973	-3 500
ÅRETS RESULTAT		-973	-3 500

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	37 468	37 890
Maskiner och inventarier	13	119	138
Summa materiella anläggningstillgångar		37 587	38 028
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 587	38 028
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14	33
Övriga fordringar	14	107	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	92	84
Summa kortfristiga fordringar		213	118
Kassa och bank			
Kassa och bank		523	4 438
Summa kassa och bank		523	4 438
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		737	4 556
SUMMA TILLGÅNGAR		38 324	42 585

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 107	36 107
Fond för yttre underhåll		224	1 749
Summa bundet eget kapital		36 331	37 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 510	-3 543
Årets resultat		-973	-3 500
Summa fritt eget kapital		-6 483	-7 043
SUMMA EGET KAPITAL		29 849	30 814
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	4 660
Summa långfristiga skulder		0	4 660
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 010	5 670
Leverantörsskulder		98	1 094
Skatteskulder		9	6
Övriga kortfristiga skulder		8	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	349	333
Summa kortfristiga skulder		8 475	7 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 324	42 585

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-811	-3 437
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	442	278
	-370	-3 158
Erhållen ränta	9	29
Erlagd ränta	-169	-93
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-530	-3 222
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-96	-28
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-977	713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 603	-2 536
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-6 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 659
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	14 177
Balkongfond	8	0
Amortering av lån	-2 320	-1 860
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 312	12 317
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 915	3 121
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 438	1 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	523	4 438

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fasanen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1 - 6,66 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 275	1 086
Hysesintäkter, bostäder	101	97
Hysesintäkter, lokaler	144	180
Kabel-TV/Bredband	56	55
Övriga intäkter	7	-6
Summa	1 582	1 411

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	14	0
Övriga intäkter	24	24
Övriga rörelseintäkter	64	23
Summa	102	46

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	53	46
Besiktning och service	35	8
Städning	57	36
Trädgårdsarbete	0	2
Övrigt	20	0
Snöskottning	48	24
Summa	213	117

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4	68
Bostäder	87	0
Dörrar och lås	11	5
VA	19	0
Värme	5	0
El	20	0
Hissar	55	6
Gård/markytor	1	0
Summa	203	80

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	616	2 109
Källarutrymmen	0	1 381
El	4	0
Gård/markytor	70	0
Summa	690	3 490

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	56	83
Uppvärmning	298	258
Vatten	75	61
Sophämtning	82	60
Summa	511	462

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35	30
Kabel-TV	10	9
Bredband	51	49
Övrigt	2	0
Fastighetsskatt	57	62
Summa	154	150

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2	1
Övriga förvaltningskostnader	6	47
Juridiska kostnader	28	10
Revisionsarvoden	15	16
Styr.möte/stämma/städdag	2	6
Trivselåtgärder	14	0
Arvode ekonomisk förvaltning	57	55
Extrabitering förvaltn.	27	37
Bankkostnader	5	10
Övriga externa kostnader	2	0
Summa	159	182

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	94	103
Sociala avgifter	29	32
Summa	123	135

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	170	92
Summa	170	92

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 723	32 968
Årets inköp	0	8 755
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 723	41 723
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 833	-3 574
Årets avskrivning	-423	-259
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 255	-3 833
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 468	37 890
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 212</i>	<i>10 212</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 730	25 730
Taxeringsvärde mark	49 000	49 000
Summa	74 730	74 730

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	220	220
Utgående anskaffningsvärde	220	220
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-81	-62
Avskrivningar	-19	-19
Utgående avskrivning	-100	-81
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	119	138

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Övriga fordringar	107	0
Summa	107	0

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8
Fastighetsskötsel	12	12
Försäkringspremier	38	35
Kabel-TV	3	2
Bredband	8	7
Förvaltning	21	21
Summa	92	84

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-03-28	4,70 %	575	2 835
SEB	2024-03-28	4,34 %	2 775	2 835
SEB	2024-03-28	0,58 %	2 160	2 160
SEB	2024-04-28	0,58 %	2 500	2 500
Summa			8 010	10 330
Varav kortfristig del			8 010	5 670

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 410 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	24
El	7	11
Uppvärmning	44	41
Vatten	13	11
Löner	79	73
Sociala avgifter	25	23
Utgiftsräntor	2	1
Förutbetalda avgifter/hyror	173	149
Summa	349	333

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 000	16 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2024-01-01 höjdes avgiften med 10 % enligt styrelsens beslut.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Jussi Kaivola
Ordförande

Anton Thollander
Styrelseledamot

Malou Yeung Kadir
Styrelseledamot

Axel Jansson
Styrelseledamot

Sanna Melander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly Stockholm KB
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fasanen 4

Org.nr 769604-1834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fasanen 4 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fasanen 4 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor