



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Fasanen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fasanen med säte i LUND org.nr. 745000-0331 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Okänd kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rapphönan 2	1957-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	52
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 604
Totalt 39 objekt		1 656

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 8 st 2 rok, 13 st 3 rok, 3 st 3,5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sara Sörensen	Ordförande
Sara Sörensen	Ledamot
Johan Andersson	Ledamot
Maja Holst	Ledamot
Axel Ekström	Ledamot
Göran Djurfeldt	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sara Sörensen, Johan Andersson och Maja Holst.

Revisorer har varit: Afrodita Cristea, vald av stämman.

Valberedning har varit: Magnus Jacobsson och Gisela Ek, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar samt 2 via fullmakt.

På extrastämman 11 juni 2024 (5 närvarande samt 1 via fullmakt)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-07.

Nya stadgar antogs vid årsstämma samt extrastämman för att följa nya lagrum som tillkom 2023. Under året har entreerna gjutits om och nytt klinker har lagts framför portarna. Föreningen köpt in ett torkskåp som komplement till torktumlaren och torkrummet. Torktumlarens display har även lagats. Gemensamt bredband som ger medlemmarna lägre kostnader har installerats. En trädgårdsdag och en höststädning arrangerades för att samla de boende och skapa gemenskap i föreningen. Under trädgårdsdagen sattes det upp ett staket vid parkeringen och rosor planterades. Efteråt startades en trädgårdsgrupp upp för de som är intresserade av trädgård och odling. Föreningen har fått en trevligare gård med mindre spring och i slutet av sommaren köptes det in en ny grill.

Vid spolning och filmning av stammarna (10 år efter relinigen) uppdagades det att bottenplattan var i sämre skick än väntat och därför har det under sommaren och hösten upphandlats relining som kommer ske i slutet av 2024. Det är en tidigareläggning av åtgärden med 5 år. En elstatuskontroll har utförts och vissa åtgärder har därefter vidtagits i de gemensamma utrymmena.

Cyklarna märktes upp under hösten både i källaren och i cykelstället för att identifiera vilka som används. Efter en tids förvaring (minst 6 månader) kommer de som ingen har känts vid att lämnas över till polisens hittegodsavdelning. Föreningen har bytt bank från SEB till Handelsbanken på uppmaning av HSB. Nya medlemmar i både A-trappen och B-trappen har hälsats välkomna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Relining av avloppsstammar och nya spillvattenledningar installerades
2018	Byte av värmeväxlare
2018	Installering av fiber
2019	Byte torktumlare
2019	Omfogning av del av fasad. Radonmätning
2021	Takbyte samt omfogning av resterande del av fasad
2021	Renovering av balkonger och omdrevning av fönster. Målning av källarfönster och sockel
2022	OVK
2022	Tillsyn skyddsrum
2022	Besiktning och fuktmätning badrum
2024	Gemensamt bredbandsavtal/fiber har tecknats för alla medlemmar
2024	Torkskåp har köpts in
2024	Stamspolning och filmning har skett
2024	Entréerna har gjutits om och nytt klinker har lagts
2024	Torktumlarens display har lagats
2024	Elstatusbesiktning av gemensamma utrymmen samt åtgärder
2024	Gemensamt fiber 1000/1000 indraget

.....

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Relining av bottenplattan samt byte av gjutjärnrör i källarplanet
2025	Byte av porttelefoner
2026	Målning av trapphus
2026	Elstam byte
2027	Målning av våtrum
2028	Avloppsledningar och vattenledningar byte vid 2-5 djup
2030-2031	Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	41	167	189	215	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 717	2 717	2 922	2 952	1 202
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 805	2 806	3 016	3 047	1 202
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	250	238	220	216	0
Årsavgifter, kr/kvm	795	772	757	757	734
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	98	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	796	785	748	751	0
Nettoomsättning, tkr	1 319	1 280	1 239	1 244	1 217
Resultat efter finansiella poster, tkr	-88	172	162	324	137
Soliditet, %	40	39	37	31	53

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på Planerat underhåll och ökade räntekostnader.

Föreningen ser över underhållsplanen och tar hänsyn till kommande underhåll. När räntorna förfaller tar man in offerter på ny ränta.

Avgifterna kommer att höjas vid behov och nya lån kan tas för att finansiera kommande underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	111 400	0	0	111 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	432 451	0	0	432 451
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	985 440	0	21 641	1 007 081
S:a bundet eget kapital, kr	1 529 291	0	21 641	1 550 932
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 435 777	172 200	-21 641	1 586 336
Årets resultat, kr	172 200	-172 200	-88 465	-88 465
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 607 977	0	-110 106	1 497 871
S:a eget kapital, kr	3 137 268	0	-88 465	3 048 803

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 72 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 359 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 607 976
Årets resultat, kr	-88 465
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 519 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-72 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 359
Balanseras i ny räkning, kr	1 497 870

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 318 980	1 280 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 014
Summa Rörelseintäkter		1 318 980	1 300 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-934 241	-813 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 265	-41 780
Personalkostnader	Not 6	-69 132	-66 236
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-103 973	-103 973
Summa Rörelsekostnader		-1 258 610	-1 025 354
Rörelseresultat		60 369	275 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 260	299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 094	-103 207
Summa Finansiella poster		-148 834	-102 908
Resultat efter finansiella poster		-88 465	172 200
Resultat före skatt		-88 465	172 200
Årets resultat		-88 465	172 200

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	7 005 153	7 089 241
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	32 103	51 988
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	493 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 531 006	7 141 229
Summa Anläggningstillgångar		7 531 006	7 141 229

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 657	14 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 924	20 235
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		46 582	34 805

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	867 817	740 542
<i>Summa Kassa och bank</i>		867 817	740 542

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		8 445 405	7 916 576
-------------------------	--	------------------	------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	543 851	543 851
Fond för yttre underhåll	1 007 081	985 440
Summa Bundet eget kapital	1 550 932	1 529 291

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 586 336	1 435 777
Årets resultat	-88 465	172 200
Summa Fritt eget kapital	1 497 871	1 607 977

Summa Eget kapital

3 048 803 3 137 268

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 600 000	4 500 000
Summa Långfristiga skulder		2 600 000	4 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 900 000	0
Leverantörsskulder		86 056	61 631
Skatteskulder	Not 14	2 970	3 067
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	2 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	807 575	212 097
Summa Kortfristiga skulder		2 796 602	279 308

Summa Skulder

5 396 602 4 779 308

Summa Eget kapital och skulder

8 445 405 7 916 576

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 60 369 275 108

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 103 973 103 973

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **103 973 103 973**

Erhållen ränta 2 260 299

Erlagd ränta -158 120 -84 497

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

8 482 294 883

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -11 776 -1 186

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 624 319 2 482

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **612 543 1 296**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

621 025 296 179

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -493 750 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-493 750 0**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 -338 174

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0 -338 174**

Årets kassaflöde **127 275 -41 995**

Likvida medel vid årets början **740 542 782 537**

Likvida medel vid årets slut **867 817 740 542**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

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.

Beskattnings

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 274 868	1 237 800
	Hyror lokaler	6 000	6 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	35 039	29 880
	Hyror övrigt	600	600
	Övriga primära intäkter	4 005	6 718
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 320 512	1 280 998
	Hyresbortfall	-1 532	-550
	<i>Summa</i>	-1 532	-550
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 318 980	1 280 448

I Årsavgiften ingår Värme, Vatten, Samt grundutbud kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	20 014
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	20 014

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-96 466	-96 907
	Snö och halk-bekämpning	-16 462	-17 195
	Reparationer	-163 080	-105 616
	Planerat underhåll	-50 359	0
	EI	-62 432	-71 592
	Uppvärmning	-284 871	-271 903
	Vatten	-53 443	-50 214
	Sophämtning	-38 519	-41 444
	Fastighetsförsäkring	-17 966	-18 293
	Kabel-TV och bredband	-33 808	-19 172
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 272	-41 314
	Förvaltningsavtalskostnader	-73 563	-79 713
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-934 241	-813 365

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 294	-5 172
	Administrationskostnader	-120 198	-16 698
	Extern revision	-15 386	-12 500
	Konsultkostnader	-3 281	-3 562
	Föreningsverksamhet	-900	-1 000
	Övriga förvaltningskostnader	-10 206	-2 848
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-151 265	-41 780
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 500	-50 400
	Sociala avgifter	-15 382	-15 836
	Övriga personalkostnader	-1 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-69 132	-66 236
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-84 089	-84 089
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 884	-19 884
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-103 973	-103 973

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 177 391	8 177 391
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 215 191	3 215 191
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	11 392 582	11 392 582
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 303 340	-4 219 251
	Årets avskrivningar	-84 089	-84 089
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-4 387 429	-4 303 340
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 005 153	7 089 241
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	33 600 000	33 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 814 000	5 814 000
	Varav i eget förvar	-40 000	-40 000
	Ställda säkerheter	5 774 000	5 774 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	285 504	285 504
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	285 504	285 504
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-233 516	-213 632
	Årets avskrivningar	-19 884	-19 884
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-253 401	-233 516
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 103	51 988
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	493 750	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	493 750	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	13 657	14 570
	Summa Övriga fordringar	13 657	14 570

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	808 891	683 592		
	Bankkonto 8	58 926	56 950		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	867 817	740 542		
Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,08%	2025-01-07	300 000	0
	Stadshypotek AB	4,84%	2026-09-30	1 600 000	0
	Stadshypotek AB	3,36%	2027-06-01	1 000 000	0
	Stadshypotek AB	1,13%	2025-09-30	1 600 000	0
				4 500 000	0
	Långfristig del			2 600 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			1 900 000	
	Kortfristig del			1 900 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,14%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	2 970	3 067		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	2 970	3 067		
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 513		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	0	2 513		
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	116 927	104 532		
	Upplupna räntekostnader	21 730	28 756		
	Övriga upplupna kostnader	668 918	78 809		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	807 575	212 097		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsmed 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 2024 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 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 räkenskaper. 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Fasanen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARA SÖRENSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 22:08:28



JOHAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:14:53



AXEL EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:19:46



MAJA HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 10:50:15



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:32:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Fasanen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:31:07



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.