

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Fasanen får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 ²
1	2	88
2	8	408
3	15	1 038
4	1	70
	26	1 604
Lokaler, källarlokal	2	52
Parkeringsplatser	11	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-27, varvid 13 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Mikael Dunér	ordförande	2022
Sara Sörensen	vice ordförande	2022
Victor Svensson	ekonomiansvarig	2022
Joel Sagard	fastighetsansvarig	2022

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. 



HSB - bär-möjligheten i Sverige

Brf Fasanen
Org nr 745000-0331

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

Underhåll

Under året har föreningen utfört en takrenovering med byte av takpapp, pannor, plåtdetaljer samt takfönster.

Även en renovering av balkonger, omfogning av fasad och drevning av fönster utfördes i samband med takrenoveringen.

Föreningen har bytt lampor på vinden för att få bättre belysning samt åtgärda ett problem med att sensorerna ej fungera.

Utförda renoveringar

År 2018 Åtgärd Byte av värmeväxlare

År 2018 Åtgärd Installation av fiber

År 2019 Åtgärd Byte av torktumlare

År 2019 Åtgärd Omfogning av södra samt minde dela av västra och östra fasad.

År 2021 Åtgärd Takrenovering och omfogning av resterande fasad

År 2021 Åtgärd Renovering av balkonger och omdrevning av fönster.

Framtida underhåll

År 2022 Åtgärd Värmeledningar byte av ledningsnät

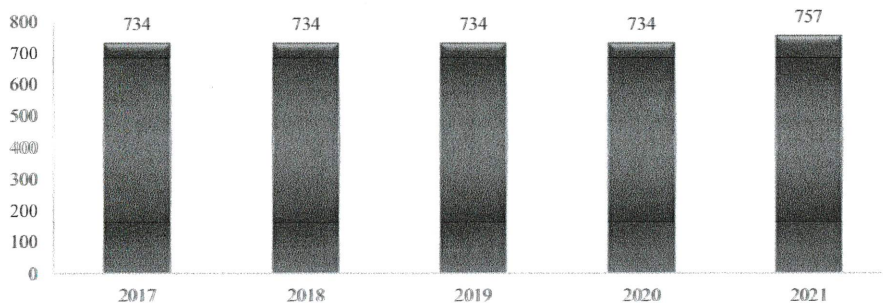
År 2022 Åtgärd Radiatorer, byte av exkl. ventiler

År 2023 Åtgärd Målning av våtrum

År 2023 Åtgärd Målning av trapphus *u*

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 757 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 888 050 kr. Under året har föreningen amorterat 172 114 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

Väsentliga händelser i föreningens ekonomi

Takrenoveringen innebär att föreningen tog ett lån på 3 500 000 kr. Ett lån på 374 000 kr betalades av under september.

Slagit ihop värmekostnaden och hyra.

Byte av lån från SEB till Handelsbanken på 331 000 kr

Om väsentlig händelse inträffat efter räkenskapsårets slut skall det anges i årsredovisningen

Föreningen har drivit ett ärende med målsättning att få tillbaka kostnader för en renovering av en lägenhet som skedde 2019 som utfördes till följd efter en fuktskada. Denna tvist vann inte föreningen och vår jurist rekommenderade att lägga ner ärendet vilket gjordes. Detta innebär dock att föreningen inte får tillbaka den kostnad som togs under 2019 och 2020 för renoveringen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	40

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 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. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 244	1 217	1 203	1 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	324	137	96	234
Eget kapital, tkr	2 803	2 479	2 343	2 246
Taxeringsvärde, tkr	24 000	24 000	24 000	22 600
-varav byggnad, tkr	12 800	12 800	12 800	12 200
Soliditet, %	31%	53%	51%	48%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	757	734	734	734
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 047	1 202	1 305	1 423
Belämningsgrad (skuld/tax-värde), %	20%	8%	9%	10%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	543 851	0	774 440	1 024 345	136 539	2 479 175
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				136 539	-136 539	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			71 000	-71 000		0
Årets resultat					323 687	323 687
Belopp vid årets utgång	543 851	0	845 440	1 089 884	323 687	2 802 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 160 884
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-71 000
Årets resultat	323 687
Summa till stämmans förfogande	1 413 571

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 413 571
-------------------------	-----------

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 244 164	1 217 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27	1 302
Summa rörelseintäkter		1 244 191	1 218 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-678 024	-913 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 973	-53 875
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-60 606	-60 282
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-32 694	-28 699
Summa rörelsekostnader		-827 298	-1 056 427
Rörelseresultat		416 893	162 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 220	-25 557
Summa finansiella poster		-93 206	-25 557
Årets resultat		323 687	136 539

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 737 465	3 750 276
Inventarier och installationer	Not 9	91 744	111 628
Pågående nyanläggningar	Not 10	3 053 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 883 084	3 861 904

Summa anläggningstillgångar

6 883 084	3 861 904
-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 425	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 409	13 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	15 797	45 669
Summa kortfristiga fordringar		33 631	59 243

Kassa och bank

Bank	Not 13	2 022 737	723 500
Summa kassa och bank		2 022 737	723 500

Summa omsättningstillgångar

2 056 368	782 743
-----------	---------

Summa tillgångar

8 939 452	4 644 647
-----------	-----------

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	111 400	111 400
Kapitaltillskott	432 451	432 451
Fond för yttre underhåll	845 440	774 440
Summa bundet eget kapital	1 389 291	1 318 291

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 089 884	1 024 345
Årets resultat	323 687	136 539
Summa fritt eget kapital	1 413 571	1 160 884

Summa eget kapital

2 802 862	2 479 175
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 481 800	942 050
Summa långfristiga skulder		3 481 800	942 050

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 406 250	986 000
Leverantörsskulder		1 066 373	60 033
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 482	2 999
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	4 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	178 685	170 115
Summa kortfristiga skulder		2 654 790	1 223 422

Summa skulder

6 136 590	2 165 472
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

8 939 452	4 644 647
------------------	------------------

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	416 893	162 096
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	32 694 449 587	28 699 190 795
Erhållen ränta	14	0
Erlagd ränta	-93 220	-25 557
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	356 382	165 238
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 612	-37 714
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 417 368	39 147
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 799 362	166 671
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 053 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 053 875	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 553 750	-165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 553 750	-165 000
Årets kassaflöde	1 299 237	1 671
<i>Likvida medel vid årets början</i>	723 500	721 830
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	2 022 737 1 299 237	723 500 1 671



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 BFAR 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 inanspråktagande 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. *K*

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Arsavgifter bostäder	1 141 932	891 360
	Hysesintäkt lokaler	6 000	6 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	14 410	14 850
	Hysesintäkt övrigt	600	600
	Konsumtionsavgift värme	71 628	286 512
	Intäkt andrahandsupplåtelse	788	7 033
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 806	10 866
		<u>1 244 164</u>	<u>1 217 221</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	27	1 302
		<u>27</u>	<u>1 302</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-64 374	-337 777
	El	-50 687	-34 280
	Uppvärmning	-265 779	-240 855
	Vatten	-41 542	-36 827
	Renhållning	-32 319	-36 222
	TV, bredband, ip-telefoni	-16 896	-16 657
	Förvaltningskostnader	-152 034	-157 372
	Försäkringar	-15 976	-15 639
	Fastighetsskatt	-37 934	-37 154
	Övriga driftskostnader	-484	-788
		<u>-678 024</u>	<u>-913 571</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 748	-11 227
	Övriga förvaltningskostnader	-4 559	-2 708
	Kostnader överlåtelse och pant	-11 891	-11 806
	Föreningsverksamhet	0	-750
	Kontorsutrustning och -material	-982	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 880	-5 379
	Konsulter	-19 913	-22 005
		<u>-55 973</u>	<u>-53 875</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-47 298	-47 400
	Sociala avgifter	-13 308	-12 882
		<u>-60 606</u>	<u>-60 282</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-12 810	-16 809
	Installationer och inventarier	-19 884	-11 890
		<u>-32 694</u>	<u>-28 699</u>

Not 8 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2076	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 822 787	8 037 978
Årets investering byggnader	0	-3 215 191
Ingående anskaffningsvärde mark	3 215 191	3 215 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 037 978	8 037 978
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 287 702	-4 277 973
Årets avskrivningar byggnader	-12 810	-9 729
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 300 512	-4 287 702
 Utgående redovisat värde	 3 737 465	 3 750 276
Redovisade värden byggnader	522 274	535 085
Redovisade värden mark	3 215 191	3 215 191

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	12 800 000	11 200 000	24 000 000	24 000 000
		12 800 000	11 200 000	24 000 000	24 000 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	3 192 000	3 192 000
Summa ställda säkerheter	3 192 000	3 192 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	285 504	285 504
Årets investeringar	0	-7 080
Årets försäljning, utrangering	0	7 080
Utgående anskaffningsvärden	285 504	285 504
 Ingående avskrivningar	 -173 876	 -154 906
Årets avskrivningar	-19 884	-11 890
Årets försäljning, utrangering	0	-7 080
Utgående avskrivningar	-193 760	-173 876
 Utgående redovisat värde	 91 744	 111 628

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	3 053 875	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	3 053 875	0

Pågående nyanläggningar avser Tak & Fasad och pågår fram till våren år 2022.

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	16 409	13 574
	16 409	13 574

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	4 010	3 948
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 334	4 221
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 453	37 500
	<u>15 797</u>	<u>45 669</u>

Not 13 Bank		
SEB	2 022 737	723 500
	<u>2 022 737</u>	<u>723 500</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0.95%	2022-12-28	50 000	25 000
SEB	0.82%	2022-05-28	1 006 250	25 000
Stadshypotek AB	0.72%	2023-09-30	1 600 000	0
Stadshypotek AB	1.13%	2025-09-30	1 600 000	0
Stadshypotek AB	0.80%	2022-01-03	300 000	0
Stadshypotek AB	0.85%	2023-12-01	331 800	0
			<u>4 888 050</u>	<u>50 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 481 800

Nästa års amortering av långfristig skuld 50 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 356 250

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 1 406 250

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0.89%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 638 050

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

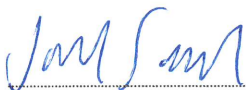
Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	3 482	2 999
	<u>3 482</u>	<u>2 999</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	4 275
	<u>0</u>	<u>4 275</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 303	43 349
Upplupna räntekostnader	8 239	2 094
Upplupen revision	12 500	22 127
Förutbetalda årsavgifter och hyror	90 647	95 356
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 996	7 189
	<u>178 685</u>	<u>170 115</u>

11 / 4

2022


Joel Sagard


Mikael Dunér


Sara Sörensen


Victor Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- 04-26


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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 uppger, 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 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 min 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fasanen för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

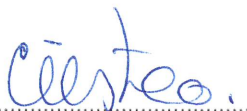
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 26/07 2022



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor