



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fasanen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fasanen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Styrelsen

Nils Håkan Hellquist	Ordförande
Magnus Vilhelm Ugglå	Sekreterare
Inger Katharina Olsson	Kassör

Mona Anette E Nilsson Pettersson	Suppleant
Mats Anders Erik Olsson	Suppleant
Lars Thomas Wahlgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision AB
---------------	------------------	-------------------

Valberedning

Ulla-Britt Borg	Sammanställande
Christer Lindberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fasanen och Ripan 3-13	1961	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

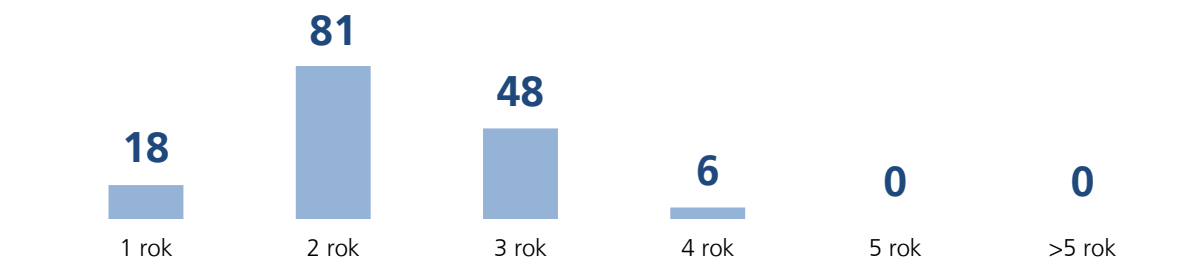
Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 130 m², varav 9 010 m² utgör lägenhetsyta och 120 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 153 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gym	120 m ²	tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fönsterbyte	2019
Planerat underhåll	År
Påbörja byte till ledbelysning	2019
Kodlås entrédörrar	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

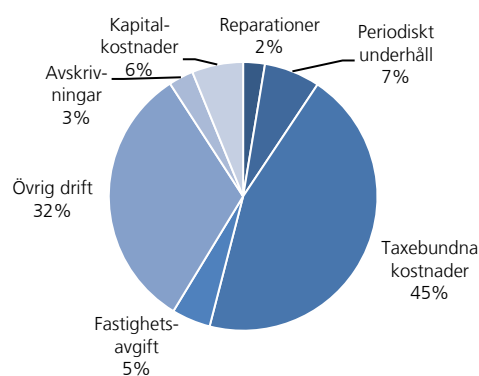
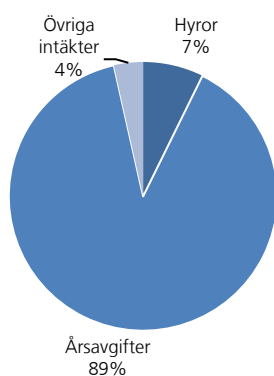
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 977 716	6 518 986
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 048 612	5 837 763
Finansiella intäkter	54	117
Minskning kortfristiga fordringar	28 395	0
Ökning av långfristiga skulder	0	10 932 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	886 928
	6 077 061	17 656 808
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 435 457	15 068 187
Finansiella kostnader	298 218	122 038
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 854
Minskning av långfristiga skulder	2 275 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	823 815	0
	7 832 490	15 198 079
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 222 287	8 977 716
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 755 429	2 458 730

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Under året har en avgiftshöjning skett om 4% men planeras vara oförändrade nästkommande år.

Föreningen har gjort en extra amortering på sina lån med 2 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 153 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 23 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 178
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 176

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	589	583	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	477	483	1 766	1 766
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 404	1 656	443	456
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	108	138	125	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	104	92	93	88
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	13	7	7
Soliditet (%)	0	0	37	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 165	-9 743	1 063	922
Nettoomsättning (tkr)	5 836	5 775	5 656	5 653

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 010 m² bostäder och 120 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 519 500	0	0	2 519 500
Fond för yttre underhåll	298 183	48 300	0	249 883
S:a bundet eget kapital	2 817 683	48 300	0	2 769 383
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 654 452	-48 300	-9 742 572	136 420
Årets resultat	1 165 453	1 165 453	9 742 572	-9 742 572
S:a ansamlad förlust	-8 488 999	1 117 153	0	-9 606 152
S:a eget kapital	-5 671 316	1 165 453	0	-6 836 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 165 453
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 606 152
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 300
summa balanserat resultat	-8 488 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 488 999
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 836 258	5 775 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 354	62 511
Summa rörelseintäkter		6 048 612	5 837 763
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 362 555	-13 648 135
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 357	-495 373
Personalkostnader	Not 6	-802 545	-924 679
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-149 539	-390 228
Summa rörelsekostnader		-4 584 995	-15 458 415
RÖRELSERESULTAT		1 463 616	-9 620 651
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 218	-122 038
Summa finansiella poster		-298 164	-121 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 165 453	-9 742 572
ÅRETS RESULTAT		1 165 453	-9 742 572

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	778 363	927 901
Summa materiella anläggningstillgångar	778 363	927 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	778 363	927 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 878	26 466
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 493 270	2 875 487
Summa kortfristiga fordringar	3 495 148	2 901 953
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 782 519	6 159 537
Summa kassa och bank	3 782 519	6 159 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 277 666	9 061 490
SUMMA TILLGÅNGAR	8 056 029	9 989 391

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 519 500	2 519 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	298 183	249 883
Summa bundet eget kapital		2 817 683	2 769 383
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 654 452	136 420
Årets resultat		1 165 453	-9 742 572
Summa fritt eget kapital		-8 488 999	-9 606 152
SUMMA EGET KAPITAL		-5 671 316	-6 836 769
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 350 000	14 625 000
Summa långfristiga skulder		12 350 000	14 625 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	300 000	300 000
Leverantörsskulder		267 326	1 143 634
Skatteskulder		3 023	0
Övriga skulder		171 410	96 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	635 587	660 935
Summa kortfristiga skulder		1 377 345	2 201 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 056 029	9 989 391

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år
Tak	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 394 283	5 307 588
Årsavgifter - garage	1 672	0
Hyror lokaler	57 205	57 901
Hyror parkering moms	3 240	5 184
Hyror garage moms	12 984	12 984
Hyror parkering	135 458	139 172
Hyror garage	231 513	238 990
Övriga debiterade avgifter	0	13 490
Öresutjämning	-97	-56
	5 836 258	5 775 252

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	8 488
Återbäring försäkringsbolag	0	1 000
Övriga intäkter	212 354	53 023
	212 354	62 511

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	20 440	24 639
	Fastighetsskötsel beställning	5 928	9 510
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 788	0
	Snöröjning/sandning	2 347	57 425
	Städning entreprenad	81 757	0
	Städning enligt beställning	22 724	0
	Myndighetstillsyn	3 688	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 944
	Garage	978	0
	Sophantering	10 683	10 313
	Gård	7 644	3 976
	Förbrukningsmateriel	17 144	18 991
	Brandskydd	0	5 468
	Fordon	12 887	5 567
		231 008	139 832
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	31 369	4 888
	Tvättstuga	13 533	781
	Lås	7 767	19 434
	VVS	15 087	32 784
	Elinstallationer	28 562	23 741
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 650	6 113
	Fasad	8 791	0
	Balkonger/altaner	18 919	0
	Garage/parkering	2 934	0
		129 612	87 740
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	989 813
	Sophantering/återvinning	0	448 417
	Entré/trapphus	115 230	0
	Elinstallationer	19 760	0
	Fönster	104 975	9 102 044
	Mark/gård/utemiljö	87 669	0
		327 635	10 540 274
	Taxebundna kostnader		
	El	116 211	140 470
	Värme	981 584	1 257 318
	Vatten	945 078	837 795
	Sophämtning/renhållning	134 745	178 284
	Grovsopor	0	6 858
		2 177 618	2 420 724
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 216	93 088
	Kabel-TV	56 886	72 656
	Bredband	115 563	75 761
		270 666	241 504
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	226 017	218 061
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 362 555	13 648 135

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	0
	Medlemsinformation	3 841	0
	Tele- och datakommunikation	14 094	8 172
	Juridiska åtgärder	12 407	24 496
	Inkassering avgift/hyra	11 700	11 425
	Hyresförluster	240	2
	Revisionsarvode extern revisor	19 143	18 525
	Föreningskostnader	1 033	14 977
	Styrelseomkostnader	0	3 723
	Fritids- och trivselkostnader	850	1 020
	Förvaltningsarvode	173 845	171 149
	Administration	10 361	167 935
	Konsultarvode	6 697	58 387
	Föreningsavgifter	6 842	6 743
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 000	8 820
		270 357	495 373

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	157 796
	Löner	401 471	445 706
	Sociala kostnader	152 873	194 561
	Uttagsskatt	125 040	123 765
	Övriga personalkostnader	3 160	2 851
		802 545	924 679

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	38 347	77 013
	Förbättringar	111 191	313 214
		149 539	390 228

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 831 910	13 831 910
	Utgående anskaffningsvärde	13 831 910	13 831 910
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 904 009	-12 513 781
	Årets avskrivningar enligt plan	-149 539	-390 228
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 053 547	-12 904 009
	Planenligt restvärde vid årets slut	778 363	927 901
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 188 000	76 188 000
	Taxeringsvärde mark	31 550 000	31 550 000
		107 738 000	107 738 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	107 000 000	107 000 000
	Lokaler	738 000	738 000
		107 738 000	107 738 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	53 501	48 198
	Skattefordran	0	5 036
	Klientmedel hos SBC	3 439 769	2 818 179
	Inkasso	0	4 074
		3 493 270	2 875 487

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	249 883	203 383
	Reservering enligt stadgar	48 300	46 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	298 183	249 883

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,750 %	12 650 000	14 925 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut	12 650 000	14 925 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000	
		12 350 000	14 625 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 150 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		15 000 000	15 000 000
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Extern revisor		10 000	10 000
Arvoden		6 200	0
Sociala avgifter		31 714	20 921
Ränta		4 861	0
Avgifter och hyror		488 075	563 428
Semesterlöneskuld		94 737	66 586
		635 587	660 935

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
Inga större underhållsarbeten är planerade.	

Styrelsens underskrifter

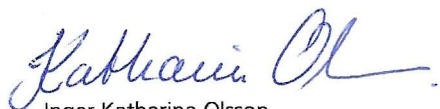
NORRTÄLJE den 25 / 2 2021



Nils Håkan Hellquist
Ordförande



Magnus Vilhelm Ugglå
Sekreterare



Inger Katharina Olsson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2021



Kenneth Elton
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fasanen

Org.nr 714400-0275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fasanen för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fasanen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

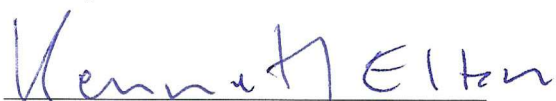
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Norrtälje den 3 mars 2021



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 338 000	5 394 283	5 344 000
Årsavgifter - garage	0	1 672	0
Hyror lokaler	56 000	57 205	57 000
Hyror parkering moms	7 000	3 240	5 000
Hyror garage moms	12 000	12 984	13 000
Hyror parkering	132 000	135 458	143 000
Hyror garage	231 000	231 513	234 000
Öresutjämning	0	-97	0
Övriga intäkter	0	212 354	0
	5 776 000	6 048 612	5 796 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-26 000	-20 440	0
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-5 928	-40 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-44 788	0
Snöröjning/sandning	-60 000	-2 347	-60 000
Städning entreprenad	0	-81 757	0
Städning enligt beställning	0	-22 724	0
Myndighetstillsyn	0	-3 688	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	0
Garage	0	-978	0
Soppantering	-6 000	-10 683	0
Gård	-6 000	-7 127	-10 000
Förbrukningsmateriel	-23 000	-17 144	-25 000
Brandskydd	-6 000	0	0
Fordon	0	-12 887	0
	-135 000	-230 491	-135 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-81 000	-31 369	-100 000
Tvättstuga	0	-13 533	0
Lås	0	-7 767	0
VVS	0	-15 087	0
Elinstallationer	0	-28 562	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 650	0
Fasad	0	-8 791	0
Balkonger/altaner	0	-18 919	0
Garage/parkering	0	-2 934	0
	-81 000	-129 612	-100 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-115 230	0
Elinstallationer	0	-19 760	0
Fönster	0	-104 975	0
Mark/gård/utemiljö	0	-87 669	0
	0	-327 635	0
Taxebundna kostnader			
El	-147 000	-116 211	-127 000
Värme	-1 309 000	-982 101	-1 188 000
Vatten	-838 000	-945 078	-845 000
Sophämtning/renhållning	-186 000	-134 745	-173 000
Grovsopor	-8 000	0	0
	-2 488 000	-2 178 134	-2 333 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-97 000	-98 216	-95 000
Kabel-TV	0	-56 886	-148 000
Bredband	-152 000	-115 563	-7 000
	-249 000	-270 666	-250 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-218 000	-226 017	-218 000
	-218 000	-226 017	-218 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-306	0
Medlemsinformation	0	-3 841	0
Tele- och datakommunikation	-9 000	-14 094	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-12 407	0
Inkassering avgift/hyra	0	-11 700	0
Hysesförluster	0	-240	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 143	-20 000
Föreningskostnader	-15 000	-1 033	-15 000
Styrelseomkostnader	-4 000	1 121	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-850	0
Förvaltningsarvode	-180 000	-173 845	-178 000
Administration	-91 000	-11 482	-12 000
Konsultarvode	0	-6 697	0
Föreningsavgifter	-7 000	-6 842	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-9 000	-9 000
	-337 000	-270 357	-240 000

Personalkostnader

Lön	-67 000	0	0
Lön - fastighetsskötsel	-374 000	-401 471	-367 000
Lön - lokalvård	-6 000	0	0
Styrelsearvode	-112 000	-120 000	-112 000
SPP/Tjänstepension	-1 000	-395	0
Arbetsgivaravgifter	-150 000	-131 020	-150 000
Löneskatt	0	-4 266	0
Uttagsskatt	0	-125 040	0
FORA	-19 000	-17 587	-19 000
Övriga personalkostnader	0	-2 765	0
	-729 000	-802 545	-648 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	0	-38 347	-77 000
Förbättringar	-112 000	-111 191	-314 000
	-112 000	-149 539	-391 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-4 349 000 -4 584 995 -4 315 000

RÖRELSERESULTAT

1 427 000 1 463 616 1 481 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Låneräntor	-262 000	-298 136	-262 000
Övriga räntekostnader	0	-82	0
	-262 000	-298 164	-262 000

RESULTAT

1 165 000 1 165 453 1 219 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se