

Årsredovisning 2024

Brf Fasanen 4

769604-1834



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fasanen 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Fasanen 4 | 1999 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 2 023 kvm och 2 lokaler om 95 kvm. Byggnadernas totalyta är 1823 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------------|------------|
| Sanna Victoria Melander | Ordförande |
| Axel Näslund | Ledamot |
| Malou Yeung Kadir | Ledamot |
| Samuel Gabrielsson | Ledamot |
| Alexander Nilsson | Suppleant |
| Johan Gardö | Suppleant |

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

| | | |
|---------------|----------------------|--------------------------|
| Mikael Jennel | Auktoriserad revisor | Baker Tilly Stockholm KB |
| Tova Hagström | Revisor | Baker Tilly Stockholm KB |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2024** ● Besiktning av balkonger
OVK
2-årig garantibesiktning tak och fasad

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amorterat 210 000 kr

Förändring av lånevillkor, räntekostnader ökade väsentligt

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 794 | 1 582 | 1 411 | 1 319 |
| Resultat efter fin. poster | -258 | -973 | -3 500 | -167 |
| Soliditet (%) | 78 | 78 | 72 | 61 |
| Yttre fond | 570 | 224 | 1 749 | 2 030 |
| Taxeringsvärde | 74 730 | 74 730 | 74 730 | 53 370 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 919 | 810 | 696 | 655 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 83,5 | 79,5 | 78,9 | 70,5 |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 4 719 | 4 846 | 6 249 | 7 375 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 4 279 | 4 394 | 5 457 | 6 440 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 106 | 87 | 142 | 266 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 40 | 31 | 44 | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 186 | 163 | 137 | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 49 | 41 | 32 | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 274 | 236 | 213 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,49 | 1,85 | 0,82 | 0,73 |
| Räntekänslighet (%) | 5,13 | 5,98 | 8,98 | 11,27 |

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har även under de senaste åren haft ökade räntekostnader samt under det senaste året amorterat ett totalt stort belopp.

Åtgärder som ska vidtas;

- Sänka amortering till 150 000 kr/år
- Se över leverantörskostnader och eventuellt byta leverantör för att sänka kostnader
- Minst 1 avgiftshöjning under 2025

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|-------------------------|---------------|--|---------------------------------|---------------|
| Insatser | 24 081 | - | - | 24 081 |
| Upplåtelseavgifter | 11 597 | - | - | 11 597 |
| Fond, yttre underhåll | 224 | - | 346 | 570 |
| Balkongfond | 8 | - | 10 | 18 |
| Direkt kapitaltillskott | 429 | - | - | 429 |
| Balanserat resultat | -5 518 | -973 | -346 | -6 837 |
| Årets resultat | -973 | 973 | -258 | -258 |
| Eget kapital | 29 849 | 0 | -247 | 29 601 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -6 818 |
| Årets resultat | -258 |
| Totalt | -7 076 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 224 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -10 |
| Balanseras i ny räkning | -7 291 |
| | -7 076 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2024 | 2023 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 794 | 1 582 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 25 | 102 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 820 | 1 684 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 136 | -1 771 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -129 | -159 |
| Personalkostnader | 10 | -101 | -123 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -442 | -442 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 807 | -2 495 |
| RÖRELSERESULTAT | | 13 | -811 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 | 9 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -276 | -170 |
| Summa finansiella poster | | -271 | -161 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -258 | -973 |
| ÅRETS RESULTAT | | -258 | -973 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----|---------------|---------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 37 045 | 37 468 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 101 | 119 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 37 145 | 37 587 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 37 145 | 37 587 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 38 | 14 |
| Övriga fordringar | 14 | 0 | 107 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 69 | 92 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 108 | 213 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 614 | 523 |
| Summa kassa och bank | | 614 | 523 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 721 | 737 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 37 867 | 38 324 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 36 107 | 36 107 |
| Fond för yttre underhåll | | 570 | 224 |
| Summa bundet eget kapital | | 36 677 | 36 331 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 818 | -5 510 |
| Årets resultat | | -258 | -973 |
| Summa fritt eget kapital | | -7 076 | -6 483 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 29 601 | 29 849 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 7 800 | 8 010 |
| Leverantörsskulder | | 88 | 98 |
| Skatteskulder | | 10 | 9 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 10 | 8 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 356 | 349 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 265 | 8 475 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 37 867 | 38 324 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2024 | 2023 |
|---|-------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 13 | -811 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 442 | 442 |
| | 455 | -370 |
| Erhållen ränta | 5 | 9 |
| Erlagd ränta | -273 | -169 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 187 | -530 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 106 | -96 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -3 | -977 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 290 | -1 603 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Balkongfond | 10 | 8 |
| Upptagna lån | 5 835 | 0 |
| Amortering av lån | -6 045 | -2 320 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -200 | -2 312 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 90 | -3 915 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 523 | 4 438 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 614 | 523 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 453 | 1 275 |
| Hysesintäkter, bostäder | 102 | 101 |
| Hysesintäkter, lokaler | 153 | 144 |
| Kabel-TV/Bredband | 56 | 56 |
| Övriga intäkter | 30 | 7 |
| Summa | 1 794 | 1 582 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|-----------|------------|
| Öres- och kronutjämning | -0 | -0 |
| Elprisstöd | 0 | 14 |
| Övriga intäkter | 0 | 24 |
| Återbetaln. all Framtid | 25 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 64 |
| Summa | 25 | 102 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel | 49 | 53 |
| Besiktning och service | 63 | 35 |
| Städning | 63 | 57 |
| Trädgårdsarbete | 1 | 0 |
| Övrigt | 3 | 20 |
| Snöskottning | 43 | 48 |
| Summa | 221 | 213 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------|------------|------------|
| Reparationer | 3 | 4 |
| Bostäder | 0 | 87 |
| Trapphus/port/entr | 1 | 0 |
| Vind | 11 | 0 |
| Dörrar och lås | 28 | 11 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 6 | 0 |
| VA | 56 | 19 |
| Värme | 3 | 5 |
| Ventilation | 7 | 0 |
| El | 0 | 20 |
| Hissar | 33 | 55 |
| Gård/markytor | 0 | 1 |
| Summa | 147 | 203 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|---------------------|-----------|------------|
| Trapphus/port/entré | 0 | 616 |
| El | 0 | 4 |
| Tak | 10 | 0 |
| Gård/markytor | 0 | 70 |
| Summa | 10 | 690 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|--------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 72 | 56 |
| Uppvärmning | 338 | 298 |
| Vatten | 89 | 75 |
| Sophämtning | 100 | 82 |
| Summa | 600 | 511 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar | 38 | 35 |
| Kabel-TV | 10 | 10 |
| Bredband | 49 | 51 |
| Övrigt | 2 | 2 |
| Fastighetsskatt | 58 | 57 |
| Summa | 158 | 154 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial | 1 | 2 |
| Övriga förvaltningskostnader | 9 | 6 |
| Juridiska kostnader | 0 | 28 |
| Revisionsarvoden | 22 | 15 |
| Styr.möte/stämma/städdag | 1 | 2 |
| Trivselåtgärder | 3 | 14 |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 59 | 57 |
| Extradebitering förvaltn. | 14 | 27 |
| Konsultkostnader | 12 | 0 |
| Bankkostnader | 5 | 5 |
| Övriga externa kostnader | 1 | 2 |
| Summa | 129 | 159 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------|------------|------------|
| Styrelsearvoden | 76 | 94 |
| Sociala avgifter | 24 | 29 |
| Summa | 101 | 123 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|---|------------|------------|
| Räntekostnader | 0 | 0 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 276 | 170 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 0 |
| Summa | 276 | 170 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 41 723 | 41 723 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 41 723 | 41 723 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 255 | -3 833 |
| Årets avskrivning | -423 | -423 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 678 | -4 255 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 37 045 | 37 468 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>10 212</i> | <i>10 212</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 25 730 | 25 730 |
| Taxeringsvärde mark | 49 000 | 49 000 |
| Summa | 74 730 | 74 730 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 220 | 220 |
| Utgående anskaffningsvärde | 220 | 220 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -100 | -81 |
| Avskrivningar | -19 | -19 |
| Utgående avskrivning | -119 | -100 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 101 | 119 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 0 | 0 |
| Övriga fordringar | 0 | 107 |
| Summa | 0 | 107 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 9 |
| Fastighetsskötsel | 12 | 12 |
| Försäkringspremier | 41 | 38 |
| Kabel-TV | 3 | 3 |
| Bredband | 8 | 8 |
| Förvaltning | 0 | 21 |
| Summa | 69 | 92 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2024-12-31 | SKULD 2024-12-31 | SKULD 2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2024-06-19 | 4,70 % | | 575 |
| SEB | 2024-06-19 | 4,34 % | | 2 775 |
| SEB | 2024-03-28 | 4,45 % | | 2 160 |
| SEB | 2024-04-28 | 0,58 % | | 2 500 |
| SEB | 2025-06-28 | 3,76 % | 3 810 | |
| SEB | 2025-06-28 | 2,99 % | 3 990 | |
| Summa | | | 7 800 | 8 010 |
| Varav kortfristig del | | | 7 800 | 8 010 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 800 tkr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 9 |
| El | 7 | 7 |
| Uppvärmning | 44 | 44 |
| Vatten | 11 | 13 |
| Löner | 79 | 79 |
| Sociala avgifter | 25 | 25 |
| Utgiftsräntor | 5 | 2 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 174 | 173 |
| Summa | 356 | 349 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 16 000 | 16 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny teknisk förvaltare (Nabo) från 1 januari 2025

Underskrifter

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

Stockholm

Axel Näslund
Ledamot

Malou Yeung Kadir
Ledamot

Samuel Gabrielsson
Ledamot

Sanna Victoria Melander
Ordförande

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

Baker Tilly Stockholm KB
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 14:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 09:00

DOCUMENT ID:

Hy4N9ljWgx

ENVELOPE ID:

S1i7ceo-le-Hy4N9ljWgx

DOCUMENT NAME:

Brf Fasanen 4, 769604-1834 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

c0584b44799ae33d9818510c7cdc98acb8edee542021c
d5c8550f9159e1d87237a53aa088a9b07859a69074a62
42063218bd7dad515daf12a0d38da227724d6d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. SAMUEL GABRIELSSON samuel.gabrielsson@gmail.com |  Signed Authenticated | 21.05.2025 19:39 21.05.2025 19:29 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.137.108.68 |
| 2. Axel Erik Näslund naslund.axel@gmail.com |  Signed Authenticated | 22.05.2025 07:17 22.05.2025 07:15 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.137.108.70 |
| 3. Sanna Victoria Melander sannavmelander@gmail.com |  Signed Authenticated | 22.05.2025 10:14 22.05.2025 10:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.193.144.52 |
| 4. MALOU YEUNG KADIR malou.kadir@orkla.se |  Signed Authenticated | 01.06.2025 20:58 22.05.2025 00:38 | eID Low | Swedish BankID IP: 109.104.28.187 |
| 5. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillyst ockholm.se |  Signed Authenticated | 02.06.2025 14:44 02.06.2025 14:43 | eID Low | Swedish BankID IP: 135.225.52.139 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fasanen 4

Org.nr 769604-1834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fasanen 4 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fasanen 4 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



4 (4)

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

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

Stockholm, datum enligt digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 14:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 09:00

DOCUMENT ID:

r1-445ejWgx

ENVELOPE ID:

Hyxjm9liZxl-r1-445ejWgx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Fasanen 4.pdf

4 pages

SHA-512:dfb1375040d29d3e26d8a4131c1c53d4e1b70ffd3fae78b
eb5297048f37b935c5d245c2cb97ab36f3ff104f2aece3b
c2f58dfcc880d8e18fb50825e9013b835f

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Claes Mikael Jennel | Signed | 02.06.2025 14:44 | eID | Swedish BankID |
| mikael.jennel@bakertillyst ockholm.se | Authenticated | 02.06.2025 14:44 | Low | IP: 135.225.52.139 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed