



ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Fasanen

Org nr 745000-0331



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Fasanen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nytjande 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	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-04, varvid 11 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Anton Johansson	ordförande
Johan Bengtsson	vice ordförande
Charlotta Zettervall	sekreterare
Zaid Jassim	styrelseledamot
Ewa Olsson	styrelsesuppleant <i>K</i>

Av föreningen vald revisor har varit Afrodita Cristea med Camilla Bakklund som revisorssuppleant från BoRevision i Sverige AB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Chris Karampela, Nicklas Dichter och Mikael Dunér.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Skellefteå Kraft	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV/bredband
Clifa	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägg försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 11 oktober 2019 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Utfört underhåll

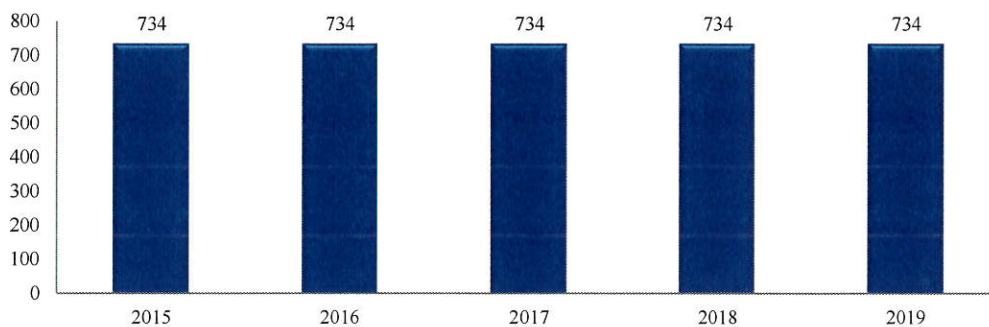
- År 2018 Byte av värmeväxlare
- År 2018 Fiber har installerats i huset
- År 2018 Byte av frånluftsfläkt
- År 2019 Byte av torktumlare

Framtida underhåll

- År 2020 Spolning av avloppsstammar
- År 2020 Rensning av dagvatten- och spillvattenledningar
- År 2020 Besiktning av taket
- År 2021 Värmeledningar, byte av ledningsnät
- År 2021 Radiatorer, byte exkl. ventiler *HC*

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 734 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 093 050 kr. Under året har föreningen amorterat 190 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 11 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	36

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 203	1 207	1 199	1 205
Resultat efter finansiella poster, tkr	96	234	151	216
Eget kapital, tkr	2 343	2 246	2 012	1 861
Taxeringsvärde, tkr	24 000	22 600	22 600	22 600
-varav byggnad, tkr	12 800	12 200	12 200	12 200
Soliditet	51%	48%	43%	39%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	734	734	734	734
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 305	1 423	1 542	1 676
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	9%	10%	11%	12%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 400	432 451	712 290	756 337	233 756	2 246 234
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				233 756	-233 756	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			62 000	-62 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-66 850	66 850		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0	0		0	0	0
Årets resultat					96 402	96 402
Belopp vid årets utgång	111 400	432 451	707 440	994 943	96 402	2 342 636

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	990 093
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-62 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	66 850
Årets resultat	96 402
Summa till stämmans förfogande	1 091 345

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 091 345
-------------------------	-----------

Handwritten signature



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 202 555	1 206 605
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 238	10 409
Summa rörelseintäkter		1 221 793	1 217 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-725 797	-676 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 008	-40 366
Underhåll enligt plan	Not 6	-66 850	-11 375
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-53 339	-57 189
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-177 798	-156 758
Summa rörelsekostnader		-1 091 793	-942 589
Rörelseresultat		130 000	274 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		50	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 648	-40 727
Summa finansiella poster		-33 598	-40 669
Årets resultat		96 402	233 756

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	3 760 005	3 589 138
Inventarier och installationer	Not 10	130 598	113 014
Summa materiella anläggningstillgångar		3 890 603	3 702 152

Summa anläggningstillgångar

3 890 603 **3 702 152**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		13 574	81 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	7 955	7 798
Summa kortfristiga fordringar		21 529	89 256

Kassa och bank

Bank	Not 12	721 830	911 553
Summa kassa och bank		721 830	911 553

Summa omsättningstillgångar

743 359 **1 000 809**

Summa tillgångar

4 633 962 **4 702 960**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	111 400	111 400
Kapitaltillskott	432 451	432 451
Fond för yttre underhåll	707 440	712 290
Summa bundet eget kapital	1 251 291	1 256 141

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	994 943	756 337
Årets resultat	96 402	233 756
Summa fritt eget kapital	1 091 345	990 093

Summa eget kapital

2 342 636	2 246 234
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 903 050	2 093 050
Summa långfristiga skulder		1 903 050	2 093 050

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		190 000	190 000
Leverantörsskulder		91 801	38 775
Aktuell skatteskuld	Not 14	1 647	607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	104 828	134 295
Summa kortfristiga skulder		388 276	363 677

Summa skulder

2 291 326	2 456 727
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

4 633 962	4 702 960
------------------	------------------



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	130 000	274 425
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	177 798 307 798	156 758 431 183
Erhållen ränta	50	58
Erlagd ränta	-33 697	-40 247
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>274 151</u>	<u>390 994</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	67 727	-61 446
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	24 648	-48 568
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>366 526</u>	<u>280 980</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-330 875	-205 624
Investeringar i maskiner/inventarier	-35 374	-118 964
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-366 249</u>	<u>-324 588</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-190 000	-190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-190 000</u>	<u>-190 000</u>
Årets kassaflöde	-189 723	-233 608
<i>Likvida medel vid årets början</i>	911 553	1 145 161
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>721 830</u>	<u>911 553</u>
	<u>-189 723</u>	<u>-233 608</u>

11

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,92% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter. *ll*



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	891 360	891 360
	Hysesintäkt lokaler	6 000	6 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	13 750	14 190
	Hysesintäkt övrigt	450	0
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	286 512	286 512
	Övriga intäkter i verksamheten	150	200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	379	1 516
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 954	6 827
		1 202 555	1 206 605
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	9 100
	Övrigt	19 238	1 309
		19 238	10 409
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-144 918	-49 897
	El	-41 762	-40 912
	Uppvärmning	-236 496	-268 949
	Vatten	-42 390	-43 218
	Renhållning	-35 524	-34 852
	TV, bredband, iptelefoni	-16 363	-31 179
	Förvaltningskostnader	-156 985	-159 648
	Försäkringar	-15 078	-13 105
	Fastighetsskatt	-35 802	-34 762
	Övriga driftskostnader	-479	-379
		-725 797	-676 901
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 525	-10 000
	Övriga förvaltningskostnader	-8 653	-3 472
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 872	-10 220
	Kontorsutrustning och -material	-320	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 128	-4 904
	Konsulter	-25 198	-6 458
	Stämma och styrelse	-5 313	-5 313
		-68 008	-40 366
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-66 850	-11 375
		-66 850	-11 375
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-40 189	-44 800
	Sociala avgifter	-13 150	-12 389
		-53 339	-57 189
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-160 008	-150 808
	Inventarier	-17 790	-5 950
		-177 798	-156 758

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2076	
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 707 103	7 501 479
	Årets investering byggnader	330 875	205 624
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 037 978	7 707 103
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 117 965	-3 967 157
	Årets avskrivningar byggnader	-160 008	-150 808
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 277 973	-4 117 965
	Utgående redovisat värde	3 760 005	3 589 138
	Taxeringsvärde	2019-12-31	2018-12-31
	Taxeringsvärden byggnad - bostäder	12 800 000	12 200 000
	Taxeringsvärden mark - bostäder	11 200 000	10 400 000
	Summa taxeringsvärde	24 000 000	22 600 000
	Fastighetsbeteckning: Rapphönan 2 Byggnads- och värdeår: 1957		

Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	250 130	131 166
	Årets investeringar	35 374	118 964
	Utgående anskaffningsvärden	285 504	250 130
	Ingående avskrivningar	-137 116	-131 166
	Årets avskrivningar	-17 790	-5 950
	Utgående avskrivningar	-154 906	-137 116
	Utgående redovisat värde	130 598	113 014
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år. <i>kl</i>		



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	3 796	3 689
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 159	4 109
	<u>7 955</u>	<u>7 798</u>

Not 12 Bank		
SEB	721 830	911 553
	<u>721 830</u>	<u>911 553</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar	1,35%	2019-12-28	106 250	25 000
SEB Bolånebetalningar	1,49%	2021-05-28	440 000	40 000
SEB Bolånebetalningar	0,82%	2022-05-28	1 068 750	25 000
SEB Bolånebetalningar	1,60%	2021-11-28	540 580	100 000
			<u>2 155 580</u>	<u>190 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 965 580
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,12%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				760 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 205 580
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			<u>3 192 000</u>	<u>3 192 000</u>
Summa ställda säkerheter			<u>3 192 000</u>	<u>3 192 000</u>



Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	1 647	607
	<u>1 647</u>	<u>607</u>

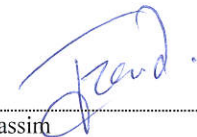
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	51 704
Upplupna räntekostnader	431	480
Upplupen revision	10 900	6 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	93 497	76 111
	<u>104 828</u>	<u>134 295</u>

16 / 4 2020 Lund



.....
Anton Johansson


.....
Charlotta Zettervall


.....
Johan Bengtsson


.....
Zaid Jassim

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-07-23


.....
Alrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fasanen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 05/09 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor