



# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fasanen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### 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 2025.
- 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 att höjas.

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

Katarina Olsson	Ordförande
Mats Olsson	Ledamot
Thomas Wahlgren	Ledamot

Håkan Hellquist	Suppleant
Anette Nilsson-Pettersson	Suppleant
Magnus Vilhelm Ugglå	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 2022-06-16.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fasanen1 och Ripan 1	1961	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

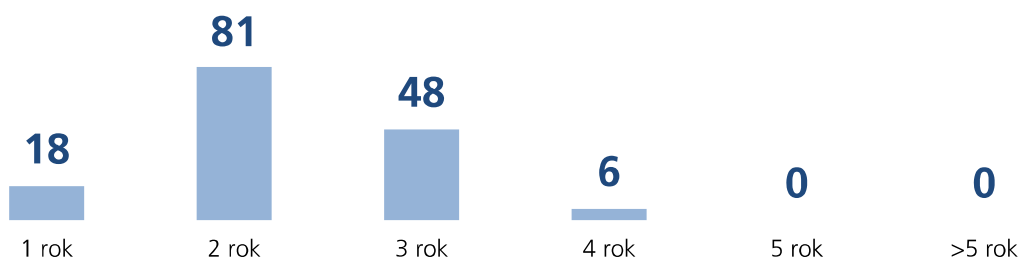
Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 130 m<sup>2</sup>, varav 9 010 m<sup>2</sup> utgör boyta och 120 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 153 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gym	120 m <sup>2</sup>	tills vidare

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Laddstolpar	2022
Kodlås entrédörrar	2020
Byte till LED-belysning	2019
Fönsterbyte	2019

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Övrig information

Antal Parkeringsplatser 95 varav 4 med laddstolpar och 34 med motorvärmare.

Antal Garage 39.

## Föreningens ekonomi

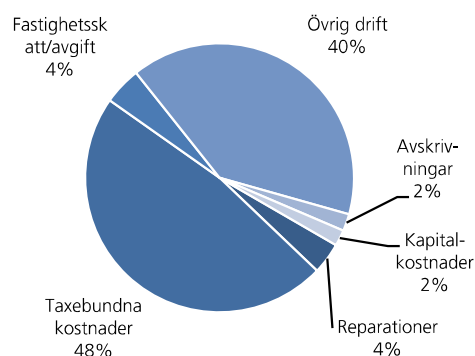
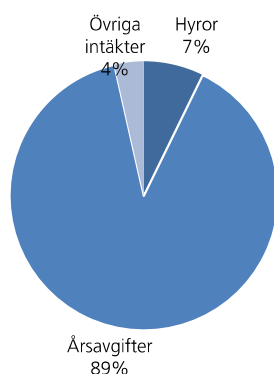
Amortering på Föreningens lån gjordes enligt plan. Dessutom gjordes en extra amortering på en miljon kronor vid omläggningen av det ena lånet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 573 624</b>	<b>7 222 287</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 226 277	6 042 226
Finansiella intäkter	13 058	487
Ökning av kortfristiga skulder	0	337 471
	<b>6 239 335</b>	<b>6 380 184</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 125 967	4 621 915
Finansiella kostnader	104 007	130 548
Ökning av materiella anläggningstillgångar	300 003	0
Ökning av kortfristiga fordringar	172 137	1 385
Minskning av långfristiga skulder	1 287 500	2 275 000
Minskning av kortfristiga skulder	99 213	0
	<b>7 088 827</b>	<b>7 028 848</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 724 133</b>	<b>6 573 624</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-849 492</b>	<b>-648 663</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av fyra Laddpunkter (platser) för Elbilar och tio nya motorvärmplatser.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 153 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelser under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 180

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 178

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	617	617	599	589
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	490	490	477	483
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 009	1 151	1 404	1 656
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	16	13	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	127	124	108	138
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	110	105	104	92
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	11	14	33	13
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	898	1 179	1 165	-9 743
Nettoomsättning (tkr)	6 037	6 006	5 836	5 775

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 010 m<sup>2</sup> bostäder och 120 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 519 500	0	0	2 519 500
Fond för yttre underhåll	256 463	48 300	-138 320	346 483
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 775 963</b>	<b>48 300</b>	<b>-138 320</b>	<b>2 865 983</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 268 220	-48 300	1 317 379	-8 537 299
Årets resultat	898 170	898 170	-1 179 059	1 179 059
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-6 370 050</b>	<b>849 870</b>	<b>138 320</b>	<b>-7 358 240</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-3 594 088</b>	<b>898 170</b>	<b>0</b>	<b>-4 492 257</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	898 170
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 219 920
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 300
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 370 050</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 370 050</b>
----------------------------------	-------------------

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	6 036 683	6 006 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	189 594	36 210
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 226 277</b>	<b>6 042 226</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-3 865 281	-3 473 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-434 188	-329 082
Personalkostnader	Not 6	-826 499	-819 183
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-111 191	-111 191
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 237 159</b>	<b>-4 733 106</b>

**RÖRELSERESULTAT****989 119**      **1 309 120****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 058	487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 007	-130 548
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 949</b>	<b>-130 061</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****898 170**      **1 179 059****ÅRETS RESULTAT****898 170**      **1 179 059**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	855 982	667 171
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>855 982</b>	<b>667 171</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>855 982</b>	<b>667 171</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	151 389	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 948 058	4 852 829
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 099 447</b>	<b>4 853 069</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	853 587	1 777 319
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>853 587</b>	<b>1 777 319</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 953 034</b>	<b>6 630 388</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 809 016</b>	<b>7 297 559</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 519 500	2 519 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	256 463	346 483
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 775 963</b>	<b>2 865 983</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 268 220	-8 537 299
Årets resultat		898 170	1 179 059
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 370 050</b>	<b>-7 358 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-3 594 088</b>	<b>-4 492 257</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	10 075 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>10 075 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 087 500	300 000
Leverantörsskulder		427 463	503 332
Skatteskulder		12 897	10 345
Övriga skulder		69 021	122 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	806 222	778 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 403 103</b>	<b>1 714 817</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 809 016</b>	<b>7 297 559</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	20 år	20 år
Elanläggning	10 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 557 918	5 557 920
Hyror lokaler	58 848	58 848
Hyror parkering moms	2 808	3 888
Hyror garage moms	12 984	12 984
Hyror parkering	147 911	142 921
Hyror garage	225 087	229 587
Elintäkter laddstolpe moms	1 598	0
Överlåtelse/pantsättning	25 600	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 056	0
Öresutjämning	-126	-132
	<b>6 036 683</b>	<b>6 006 016</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	7 868	0
Försäkringsersättning	69 680	0
Övriga intäkter	112 046	36 210
	<b>189 594</b>	<b>36 210</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 089	130 756
	Fastighetsskötsel beställning	7 731	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 064	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 519	0
	Snöröjning/sandning	36 351	31 460
	Städning entreprenad	12 152	0
	Städning enligt beställning	8 608	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	97 812	0
	Gemensamma utrymmen	9 547	0
	Garage/parkering	3 562	0
	Sophantering	11 717	9 281
	Gård	8 450	8 665
	Förbrukningsmateriel	18 560	35 032
	Fordon	30 281	6 190
		<b>262 441</b>	<b>221 384</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	16 876	0
	Tvättstuga	2 248	10 603
	Källare	0	23 587
	Entré/trapphus	1 717	1 047
	Lås	5 963	38 291
	VVS	15 207	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	815
	Ventilation	1 075	0
	Elinstallationer	54 840	1 284
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 023
	Mark/gård/utemiljö	24 384	0
	Garage/parkering	4 532	5 493
	Vattenskada	77 380	0
		<b>204 222</b>	<b>82 143</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	138 320
		<b>0</b>	<b>138 320</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	221 138	142 371
	Värme	1 155 787	1 134 265
	Vatten	1 001 977	962 775
	Sophämtning/renhållning	135 879	181 438
	Grovsopor	8 521	0
		<b>2 523 302</b>	<b>2 420 849</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	104 070	101 994
	Kabel-TV	163 553	131 857
	Bredband	367 537	146 495
		<b>635 160</b>	<b>380 346</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>240 157</b>	<b>230 607</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 865 281</b>	<b>3 473 649</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 432	0
	Medlemsinformation	4 259	0
	Tele- och datakommunikation	22 688	20 227
	Juridiska åtgärder	119 301	0
	Inkassering avgift/hyra	3 896	6 573
	Hysesförluster	0	143
	Revisionsarvode extern revisor	8 525	19 143
	Föreningskostnader	1 770	16 065
	Styrelseomkostnader	0	120
	Fritids- och trivselkostnader	6 130	14 688
	Förvaltningsarvode	181 426	177 552
	Administration	46 453	11 791
	Korttidsinventarier	6 730	11 747
	Konsultarvode	15 382	35 065
	Föreningsavgifter	6 966	6 879
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 230	9 090
		<b>434 188</b>	<b>329 082</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	120 000	146 901
	Löner	411 830	425 611
	Sociala kostnader	221 050	108 105
	Uttagskatt	69 014	130 739
	Övriga personalkostnader	4 604	7 827
		<b>826 499</b>	<b>819 183</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förbättringar	111 191	111 191
		<b>111 191</b>	<b>111 191</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 831 910	13 831 910
	Nyanskaffningar	300 003	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 131 913</b>	<b>13 831 910</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 164 739	-13 053 547
	Årets avskrivningar enligt plan	-111 191	-111 191
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 275 930</b>	<b>-13 164 739</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>855 982</b>	<b>667 171</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	88 225 000	76 188 000
	Taxeringsvärde mark	33 550 000	31 550 000
		<b>121 775 000</b>	<b>107 738 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	121 000 000	107 000 000
	Lokaler	775 000	738 000
		<b>121 775 000</b>	<b>107 738 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	46 388	53 501
	Skattefordran	0	3 023
	Klientmedel hos SBC	3 815 818	3 745 852
	Fordringar	31 124	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		<b>4 948 058</b>	<b>4 852 829</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	346 483	298 183
	Reservering enligt stadgar	48 300	48 300
	Reservering enligt stämmobeslut	-138 320	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>256 463</b>	<b>346 483</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Sparbanken	3,650 %	4 050 000	5 187 500	2023-11-15
Sparbanken	1,090 %	5 037 500	5 187 500	2023-11-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 087 500</b>	<b>10 375 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 087 500	-300 000	
		<b>0</b>	<b>10 075 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 587 500 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Extern revisor	0	10 000
Löner	104 756	102 168
Arvoden	36 501	32 101
Sociala avgifter	44 383	0
Ränta	16 859	13 661
Avgifter och hyror	603 723	620 276
	<b>806 222</b>	<b>778 206</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Höjning av årsavgifterna med 4% från April 2023

---

## Styrelsens underskrifter

---

Norrtälje den / 2023

Katarina Olsson  
Ordförande

Mats Olsson  
Ledamot

Thomas Wahlgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fasanen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggt 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 en dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Kenneth Elton  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 723 704	5 557 918	5 566 000
Hyror lokaler	58 000	58 848	53 000
Hyror parkering moms	3 000	2 808	4 000
Hyror garage moms	14 000	12 984	13 000
Hyror parkering	196 000	147 911	157 000
Hyror garage	274 000	225 087	227 000
Elintäkter laddstolpe moms	0	1 598	0
Överlåtelse/pantsättning	0	25 600	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 056	0
Öresutjämning	0	-126	0
Övriga erhållna bidrag	0	7 868	0
Försäkringsersättning	0	69 680	0
Övriga intäkter	0	112 046	25 000
	<b>6 268 704</b>	<b>6 226 277</b>	<b>6 045 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-15 000	-7 089	-150 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-7 731	-6 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-5 000	-5 064	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-5 519	-15 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-36 351	-60 000
Städning entreprenad	-15 000	-12 152	-25 000
Städning enligt beställning	-10 000	-8 608	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-61 133	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-9 547	0
Garage/parkering	-7 000	-3 562	-1 000
Sophantering	-11 000	-11 717	-10 000
Gård	-10 000	-8 450	-10 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-18 560	-30 000
Fordon	-25 000	-30 281	-10 000
	<b>-238 000</b>	<b>-225 761</b>	<b>-367 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	-16 876	-100 000
Tvättstuga	0	-2 248	0
Entré/trapphus	0	-1 717	0
Lås	0	-5 963	0
VVS	0	-15 207	0
Ventilation	0	-37 754	0
Elinstallationer	0	-54 840	0
Mark/gård/utemiljö	0	-24 384	0
Garage/parkering	0	-4 532	0
Vattenskada	0	-77 380	0
	<b>-100 000</b>	<b>-240 901</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Mark/gård/utemiljö	0	0	-30 000
Garage/parkering	-50 000	0	0
	<b>-50 000</b>	<b>0</b>	<b>-30 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-218 000	-221 138	-150 000
Värme	-1 250 000	-1 155 787	-1 150 000
Vatten	-1 061 000	-1 001 977	-960 000
Sophämtning/renhållning	-200 000	-135 879	-160 000
Grovsopor	-10 000	-8 521	-10 000
	<b>-2 739 000</b>	<b>-2 523 302</b>	<b>-2 430 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-113 000	-104 070	-103 000
Kabel-TV	-165 000	-163 553	-165 000
Bredband	-375 000	-367 537	-370 000
	<b>-653 000</b>	<b>-635 160</b>	<b>-638 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-253 000	-240 157	-219 000
	<b>-253 000</b>	<b>-240 157</b>	<b>-219 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 432	-1 000
Medlemsinformation	0	-4 259	-4 000
Tele- och datakommunikation	-23 000	-22 688	-20 000
Juridiska åtgärder	0	-119 301	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 896	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-8 525	-20 000
Föreningskostnader	-17 000	-1 770	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-6 130	-10 000
Förvaltningsarvode	-196 000	-181 426	-183 000
Administration	-64 000	-46 453	-64 000
Korttidsinventarier	0	-6 730	0
Konsultarvode	-35 000	-15 382	-35 000
Föreningsavgifter	-7 000	-6 966	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 230	-9 000
	<b>-390 000</b>	<b>-434 188</b>	<b>-355 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	0	102 168	0
Lön - fastighetsskötsel	-420 000	-513 998	-420 000
Styrelsearvode	-120 000	-120 000	-120 000
SPP/Tjänstepension	-1 000	-845	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-175 000	-203 708	-175 000
Uttagsskatt	-140 000	-69 014	-130 000
FORA	-22 000	-17 342	-19 000
Övriga personalkostnader	-10 000	-3 759	0
	<b>-888 000</b>	<b>-826 499</b>	<b>-865 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Förbättringar	-112 000	-111 191	-130 000
	<b>-112 000</b>	<b>-111 191</b>	<b>-130 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 423 000</b>	<b>-5 237 159</b>	<b>-5 134 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>845 704</b>	<b>989 119</b>	<b>911 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	12 879	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	95	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	84	0
Låneräntor	-275 000	-103 936	-107 000
Räntekostnader skattekonto	0	-71	0
	<b>-275 000</b>	<b>-90 949</b>	<b>-107 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>570 704</b>	<b>898 170</b>	<b>804 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)