

Årsredovisning

Brf Silverfasanen 2

769610-2206

Styrelsen för Brf Silverfasanen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2003-11-29 och förvärvade från andelsägare den 3 maj år 2004 fastigheten Silverfasanen 2 på Kungsholmen under adresserna Drottningholmsvägen 76 och Thorildsvägen 8 i Stockholm.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-05.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2004-04-07.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelse:

Gustaf Jonsson	Ledamot och ordförande
Rickard Nobel	Ledamot
Fritjof Andersson	Ledamot
Mimmi Namér	Ledamot
Oskar Larsson	Ledamot
Christopher Nybom	Suppleant
Marcus Engström	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret har 3 protokollförda sammanträden samt därutöver kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Revisor:

Anders Lundqvist, ekonomikonsult

Valberedning:

Charlotte Linde och Dores Donatello

Fastigheten

Byggnadens uppförande avslutades år 1929 och är en hörnfastighet med två entréer, Drottningholmsvägen 76 och Thorildsvägen 8. Byggnaden består av 39 bostadsrättslägenheter och 1 hyresrättslägenhet. Boytan för bostadsrätterna och hyresrättslägenheten uppgår till 2 233 kvm respektive 26 kvm. Vidare består byggnaden av 2 hyreslokaler om totalt 143 kvm. Tomtarealen uppgår till 666 kvm, vilket ger en totalarea på 2 402 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret med tillägg för styrelseansvar.

Fastigheten har sedan förvärvet genomgått större renoveringar såsom:

2006 - Stambyte

2007 - Utvändig fönstermålning

2008 - Byte av värmeväxlare

2012 - Byte av yttertak och hissrenovering Thorildsvägen 8

2014 - Hissrenovering, Drottningholmsvägen 76 och asbestsanering i källaren

2016 - Installation av fiberkabel till bredband, målning av trapphusen, ombyggnation av cykelskjul och installation av vredkåpor i lägenheterna. Dessutom utrangerades en tvättmaskin och en ny köptes in.

2017 - Inköp av ny torktumlare för utbyte av utrangerad äldre torktumlare

2018 - Planering och upphandling av fönstermålning och fasadrenovering

2019 - Fönstermålning, fasadrenovering och stamspolning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningens ekonomi har under 2021 varit stabil. Föreningens intäkter kommer till 78% från avgifter från bostadsrätter. Avgiften uppgår till 530 kr/ kvm/år. Resterande intäkter kommer från föreningens lokaler som inbringar hyra om 2058 kr/kvm/år.
- Föreningens kostnadsposter har varit något högre än föregående år och landade på 1450 tkr (detta inklusive avskrivningar på 175 tkr som ej är kassaflödespåverkande) där drift och underhåll av fastigheten utgör merparten. Största kostnadsposterna är uppvärmning, försäkringar och fastighetskatt. De förhöjda utgifterna under året är primärt hänförliga till eftersatt underhåll av föreningens hissar, nytt hissavtal samt kostnader för att återställa fastigheten efter en vattenskada i en lägenhet. Sammantaget uppgår dessa kostnader till ca 200 tkr. Utöver detta ingick föreningen ett avtal med en tidigare hyresgästen som har köpts ut och hyresrätten disponeras numera som övernattningslägenhet.
- Årets resultat blev positivt, 23 tkr.
- Årets kassaflöde blev positivt, 200 tkr. Föreningen har amorterat 119 tkr på sina banklån under året. Föreningens skulder uppgår till 4 685 tkr. Inga extra amorteringar har gjorts.
- Fastigheten uppvisar en låg belåningsgrad, låg avgiftsnivå samt ett starkt kassaflöde. Fastigheten bedöms vara i mycket gott skick och inga betydande fastighetsåtgärder kan enligt underhållsplanen förutspås inom överskådlig tid. Föreningens ekonomi är fortsatt stark. Föreningens avgiftsnivå täcker väl kostnaderna för drift och underhåll och ger utrymme till fortsatt löpande amorteringar på föreningens kvarvarande lån. Kommande mindre renoveringar och investeringar bedöms rymmas inom föreningens löpande kassaflöde.

Prognos 2022

- Intäkter bedöms hamna på samma nivå som tidigare år. Detta beaktat att vi ej får hyresintäkter från hyreslägenheten som nu är omgjord till övernattningslägenhet. Intäkter från övernattningslägenheten bör kompensera detta tapp till viss mån.
- Kostnader för drift och underhåll uppskattas till -1 100 tkr.
- Föreningen har en del av sina lån på rörlig 3 månaders ränta. Detta medför att räntekostnader bör bli något högre det kommande året givet den generella räntehöjningen i ekonomin.
- Inga större underhållsarbete är planerat.
- Resultatet beräknas då bli runt 0 (inklusive 175 tkr avskrivningar som ej är kassaflödespåverkade)
- Årets kassaflöde beräknas bli starkt positivt efter planerade amorteringar på lån.

Medlemsinformation

- Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening med 55 medlemmar per 2021-12-31.
- Under året har 4 överlåter skett. De nya medlemmarna hälsas välkomna i föreningen.
- Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.
- Enligt stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antalet medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	1 522	1 535	1 490	1 517
Resultat efter finansiella poster	23	350	-3 029	342
Soliditet %	86	86	86	83

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 681 144	6 099 100	682 603	-3 120 271	350 415
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				350 415	-350 415
Förändring av underhållsfond			179 637	-179 637	
Årets resultat					23 129
Belopp vid årets utgång	28 681 144	6 099 100	862 240	-2 949 493	23 129

	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 692 991
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av underhållsfond	0
Årets resultat	23 129
Belopp vid årets utgång	32 716 120

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 949 493
Årets resultat	23 129
Summa	-2 926 364

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	179 637
Balanseras i ny räkning	-3 106 001
Summa	-2 926 364

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 521 809	1 535 042
Övriga rörelseintäkter		–	13 750
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 521 809	1 548 792
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-348 581	-158 412
Taxabundna kostnader	4	-606 474	-564 781
Fastighetsskatt / avgift		-75 149	-73 951
Övriga förvaltningskostnader	5	-205 524	-116 088
Styrelsearvoden	6	-35 483	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-176 724	-176 725
Summa rörelsekostnader		-1 447 935	-1 129 383
Rörelseresultat		73 874	419 409
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 745	-68 994
Summa finansiella poster		-50 745	-68 994
Resultat efter finansiella poster		23 129	350 415
Resultat före skatt		23 129	350 415
Årets resultat		23 129	350 415

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	36 132 032	36 256 921
Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar	8	30 958	68 265
Inventarier och maskiner	9	31 510	35 781
Hissombyggnation -14	10	430 818	441 075
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>36 625 318</i>	<i>36 802 042</i>
Summa anläggningstillgångar		36 625 318	36 802 042
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 757	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 870	37 250
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>50 627</i>	<i>37 250</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 213 570	1 148 959
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 213 570</i>	<i>1 148 959</i>
Summa omsättningstillgångar		1 264 197	1 186 209
SUMMA TILLGÅNGAR		37 889 515	37 988 251

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 681 144	28 681 144
Upplåtelseavgifter		6 099 100	6 099 100
Fond för yttre underhåll		862 240	682 603
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>35 642 484</i>	<i>35 462 847</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 949 493	-3 120 271
Årets resultat		23 129	350 415
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 926 364</i>	<i>-2 769 856</i>
Summa eget kapital		32 716 120	32 692 991
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	4 685 000	4 804 000
Övriga skulder		34 000	34 000
Summa långfristiga skulder		4 719 000	4 838 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 881	73 085
Skatteskulder		6 564	12 447
Övriga skulder		219 000	219 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	160 950	152 728
Summa kortfristiga skulder		454 395	457 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 889 515	37 988 251

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,5	200
Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar	7	14,2
Inventarier och maskiner	7	14,2
Hissombyggnation -14	2	50

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
	Avgifter och hyror, bostäder	1 181 710	1 256 440
	Lokalhyra	294 264	233 952
	Pant- och överlåtelseavgifter	13 275	18 323
	Övriga intäkter	32 560	26 327
		1 521 809	1 535 042

Not 3	Direkta fastighetskostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel	-33 348	-32 654
	Städning	-31 877	-31 085
	Hissavtal	-16 335	-2 063
	Reparation/underhåll bostäder	-43 125	–
	Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	-72 014	-23 997
	Reparation/underhåll lås	–	-2 118
	Reparation/underhåll installationer	-48 088	-50 802
	Reparation/underhåll hiss	-35 467	-11 391
	Reparation/underhåll huskropp utvändigt	-58 600	–
	Reparation/underhåll markytor, utemiljö	-5 242	-4 303
	Övriga fastighetskostnader	-4 485	–
		-348 581	-158 413

Not 4	Taxebundna kostnader	2021	2020
	El	-42 021	-29 842
	Fjärrvärme	-295 600	-277 833
	Vatten och avlopp	-62 372	-60 390
	Sophantering	-41 433	-27 253
	Kabel-TV	-39 954	-39 576
	Bredband	-51 840	-51 840
	Fastighetsförsäkring	-55 336	-53 681
	Pant- och överlåtelseavgifter	-17 918	-24 366
		-606 474	-564 781

Not 5	Övriga förvaltningskostnader	2021	2020
	Revisionsarvode	-12 500	-12 500
	Ekonomisk förvaltning	-50 019	-48 982
	Konsultarvoden	-15 722	-17 372
	Bankkostnader	-2 719	-2 822
	Medlems- och föreningsavgifter	-5 034	-5 184
	Övriga förvaltningskostnader	-119 530	-29 228
		-205 524	-116 088

Not 6	Styrelsearvoden	2021	2020
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	-27 000	-30 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-27 000</i>	<i>-30 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-8 483	-9 426
	<i>Totala arvoden samt sociala kostnader</i>	<i>-35 483</i>	<i>-39 426</i>

Not 7	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 174 434	38 174 434
	Utgående anskaffningsvärden	38 174 434	38 174 434
	Ingående avskrivningar	-1 917 513	-1 792 626
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-124 889	-124 887
	Utgående avskrivningar	-2 042 402	-1 917 513
	Redovisat värde	36 132 032	36 256 921

Taxeringsvärde byggnad: 22 110 000

Taxeringsvärde mark: 37 769 000

Not 8	Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	485 008	485 008
	Utgående anskaffningsvärden	485 008	485 008
	Ingående avskrivningar	-416 743	-379 434
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-37 307	-37 309
	Utgående avskrivningar	-454 050	-416 743
	Redovisat värde	30 958	68 265

Not 9	Inventarier och maskiner	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	55 525	55 525
	Utgående anskaffningsvärden	55 525	55 525
	Ingående avskrivningar	-19 744	-15 473
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 271	-4 271
	Utgående avskrivningar	-24 015	-19 744
	Redovisat värde	31 510	35 781

Not 10	Hissombyggnation -14	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	512 875	512 875
	Utgående anskaffningsvärden	512 875	512 875
	Ingående avskrivningar	-71 800	-61 542
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-10 257	-10 258
	Utgående avskrivningar	-82 057	-71 800
	Redovisat värde	430 818	441 075

Not 11	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Stadshypotek, bunden ränta 0,90%, ffd 2024-01-30	-2 857 500	-2 887 500
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 1,19%, ffd 2022-03-09	-711 500	-740 500
	Stadshypotek, bunden ränta 0,85%, ffd 2022-01-30	-1 235 000	-1 295 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	119 000	119 000
		-4 685 000	-4 804 000

Årlig amotering uppgår till 119 000 kr/år

Not 12	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 850 000	14 850 000
	Summa ställda säkerheter	14 850 000	14 850 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	109 794	115 501
	Fjärrvärme	44 611	34 797
	El	6 545	2 430
		160 950	152 728

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2022-

Gustaf Jonsson

Oskar Larsson

Fritjof Andersson

Mimmi Namér

Rickard Nobel

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Anders Lundqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2022 16:15

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö • 10.06.2022 09:31

DOCUMENT ID:

rktwmueF9

ENVELOPE ID:

SygOvXOxY5-rktwmueF9

DOCUMENT NAME:

769610-2206 Brf Silverfasanen 2 20211231.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUSTAF JONSSON STJERNSTRÖM gustaf-jonsson@live.se	Signed Authenticated	13.06.2022 11:12 12.06.2022 23:57	eID High	Swedish BankID (DOB: 18/12/1985) Swedish BankID (SSN: 198512185557)
2. OSKAR LARSSON oskar.l84@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 11:23 13.06.2022 11:22	eID High	Swedish BankID (DOB: 26/02/1984) Swedish BankID (SSN: 198402260478)
3. Rolf Johan Fritjof Andersson andersson.fritjof@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 11:58 13.06.2022 11:43	eID High	Swedish BankID (DOB: 13/09/1981) Swedish BankID (SSN: 198109134877)
4. Mimmi Ingrid Vilhelmina Namér namer.mimmi@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 12:55 13.06.2022 12:46	eID High	Swedish BankID (DOB: 30/10/1992) Swedish BankID (SSN: 199210304508)
5. RICKARD NOBEL rickard.nobel@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 14:42 13.06.2022 14:40	eID High	Swedish BankID (DOB: 13/02/1975) Swedish BankID (SSN: 197502130110)
6. Anders Mikael Lundqvist info@anderslundqvist.se	Signed Authenticated	13.06.2022 16:15 13.06.2022 16:13	eID High	Swedish BankID (DOB: 11/09/1963) Swedish BankID (SSN: 196309110374)

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