

Årsredovisning

Brf Silverfasanen 2

769610-2206

Styrelsen för Brf Silverfasanen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

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
Petter Blinke Granqvist	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 Viktor Danielsson

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 asbetsanering 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 2022 varit fortsatt stabil. Föreningens intäkter kommer till 78% från avgifter från bostadsrätter. Avgiften uppgår till 518 kr/ kvm/år. Resterande intäkter kommer från föreningens lokaler som inbringar hyra om 1960 kr/kvm/år.

Föreningens kostnadsposter har varit något lägre än föregående år och landade på 1230 tkr (detta inklusive avskrivningar på 170 tkr som ej är kassaflödespåverkande), där drift och underhåll av fastigheten utgör merparten. Största kostnadsposterna är uppvärmning 298 tkr (föregående år 295 tkr), försäkring 57 tkr (55 tkr) och fastighetskatt 83 tkr (75 tkr). Elavgifter uppgick till 60 tkr (42 tkr) vilket är en ökning med 46%. Ytterligare kostnader som förändrats sedan föregående år är kostnaden för sophantering som landade på 50 tkr (25 tkr). Under föregående år ingick föreningen ett avtal med en tidigare hyresgästen som har köpts ut och hyresrätten disponeras numera som övernattningslägenhet. Intäkterna från gästlägenheten uppgår till 26 tkr med en snittbeläggning på 8 dagar i månaden.

Rörelseresultatet blev positivt 292 tkr. Föreningens räntekostnader var i princip oförändrade mot föregående år 47 tkr (50 tkr).

Årets resultat blev starkt positivt ca 200 tkr.

Årets kassaflöde blev positivt 200 tkr. Föreningen har amorterat 119 tkr på sina banklån. 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 2023

- Intäkter bedöms hamna på samma nivå som tidigare år.
- Givet den oroliga omvärld med högre uppvärmningskostnader, el samt inflationsjusteringar gör att vi justerar upp kostnaden för drift och underhåll till -1 400 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 generellt högre ränteläget vilket medföljer prognostiserade räntekostnader om ca 100 tkr.
- Ingen större underhållsarbete är planerat.
- Resultatet beräknas då bli svagt negativt (inklusive 175 tkr avskrivningar som ej är kassaflödespåverkade)
- Årets kassaflöde beräknas blir positivt efter planenliga amorteringar på lån.

Medlemsinformation

- Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening med 57 medlemmar per 2022-12-31.
- Under året har 6 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.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 520	1 522	1 535	1 490
Resultat efter finansiella poster	250	23	350	-3 029
Soliditet %	87	86	86	86

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	862 240	-2 949 493	23 129
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				23 129	-23 129
Förändring av underhållsfond			179 637	-179 637	
Årets resultat					249 806
Belopp vid årets utgång	28 681 144	6 099 100	1 041 877	-3 106 001	249 806

	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 716 120
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av underhållsfond	0
Årets resultat	249 806
Belopp vid årets utgång	32 965 926

RESULTATDISPOSITION*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-3 106 001
Årets resultat	249 806
Summa	-2 856 195

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	270 852
Balanseras i ny räkning	-3 127 047
Summa	-2 856 195

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 519 649	1 521 809
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 519 649	1 521 809
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-176 766	-348 581
Taxabundna kostnader	4	-652 408	-606 474
Fastighetsskatt / avgift		-83 600	-75 150
Övriga förvaltningskostnader	5	-98 101	-205 523
Styrelsearvoden	6	-45 997	-35 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-170 375	-176 724
Summa rörelsekostnader		-1 227 247	-1 447 935
Rörelseresultat		292 402	73 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 531	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 127	-50 745
Summa finansiella poster		-42 596	-50 745
Resultat efter finansiella poster		249 806	23 129
Resultat före skatt		249 806	23 129
Årets resultat		249 806	23 129

BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	36 007 145	36 132 032
Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar	8	0	30 958
Inventarier och maskiner	9	27 238	31 510
Hissombyggnation -14	10	420 560	430 818
Summa materiella anläggningstillgångar		36 454 943	36 625 318

Summa anläggningstillgångar

36 454 943

36 625 318

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		794	2 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 535	47 870
Summa kortfristiga fordringar		49 329	50 627

Kassa och bank

Kassa och bank		1 475 328	1 213 570
Summa kassa och bank		1 475 328	1 213 570

Summa omsättningstillgångar

1 524 657

1 264 197

SUMMA TILLGÅNGAR

37 979 600

37 889 515

		2022-12-31	2021-12-31
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		1 041 877	862 240
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>35 822 121</i>	<i>35 642 484</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 106 001	-2 949 493
Årets resultat		249 806	23 129
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 856 195</i>	<i>-2 926 364</i>
Summa eget kapital		32 965 926	32 716 120
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 797 500	4 685 000
Övriga skulder		34 000	34 000
Summa långfristiga skulder		2 831 500	4 719 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 195	67 881
Skatteskulder		9 042	6 564
Övriga skulder		1 987 500	219 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	134 437	160 950
Summa kortfristiga skulder		2 182 174	454 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 979 600	37 889 515

KASSAFLÖDESANALYS

1

2022-01-01
2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	292 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	170 375
Erhållen ränta	3 531
Erlagd ränta	-46 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	420 181

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	69 276
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-108 699

Kassaflöde från den löpande verksamheten	380 758
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-119 000
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119 000
--	-----------------

Årets kassaflöde	261 758
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 213 570
---------------------------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 475 328
-------------------------------------	------------------

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 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	2022	2021
	Avgifter och hyror, bostäder	1 158 508	1 181 710
	Lokalhyra	282 312	294 264
	Pant- och överlåtelseavgifter	17 786	13 275
	Gästlägenhet	25 950	–
	Övriga intäkter	35 093	32 560
		1 519 649	1 521 809

Not 3	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	-34 969	-33 348
	Städning	-32 234	-31 877
	Hissavtal	-10 620	-16 335
	Reparation/underhåll bostäder	-5 320	-43 125
	Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	-44 513	-72 014
	Reparation/underhåll lås	-2 840	–
	Reparation/underhåll installationer	-16 594	-48 088
	Reparation/underhåll hiss	-20 967	-35 467
	Reparation/underhåll huskropp utvändigt	–	-58 600
	Reparation/underhåll markytor, utemiljö	-4 224	-5 242
	Övriga fastighetskostnader	-4 485	-4 485
		-176 766	-348 581

Not 4	Taxebundna kostnader	2022	2021
	El	-59 394	-42 021
	Fjärrvärme	-298 004	-295 600
	Vatten och avlopp	-66 380	-62 372
	Sophantering	-58 123	-41 433
	Kabel-TV	-41 867	-39 954
	Bredband	-51 840	-51 840
	Fastighetsförsäkring	-57 425	-55 336
	Pant- och överlåtelseavgifter	-19 375	-17 918
		-652 408	-606 474

Not 5	Övriga förvaltningskostnader	2022	2021
	Revisionsarvode	-12 500	-12 500
	Ekonomisk förvaltning	-52 452	-50 019
	Konsultarvoden	-11 320	-15 722
	Bankkostnader	-3 286	-2 719
	Medlems- och föreningsavgifter	-5 162	-5 034
	Övriga förvaltningskostnader	-13 380	-119 530
		-98 100	-205 524

Not 6	Styrelsearvoden	2022	2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	-35 000	-27 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-35 000</i>	<i>-27 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-10 997	-8 483
	<i>Totala arvoden samt sociala kostnader</i>	<i>-45 997</i>	<i>-35 483</i>

Not 7	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 174 434	38 174 434
	Utgående anskaffningsvärden	38 174 434	38 174 434
	Ingående avskrivningar	-2 042 402	-1 917 513
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-124 887	-124 889
	Utgående avskrivningar	-2 167 289	-2 042 402
	Redovisat värde	36 007 145	36 132 032

Taxeringsvärde byggnad: 29 456 000

Taxeringsvärde mark: 60 828 000

Not 8	Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	485 008	485 008
	Utgående anskaffningsvärden	485 008	485 008
	Ingående avskrivningar	-454 050	-416 743
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-30 958	-37 307
	Utgående avskrivningar	-485 008	-454 050
	Redovisat värde	0	30 958

Not 9	Inventarier och maskiner	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	55 525	55 525
	Utgående anskaffningsvärden	55 525	55 525
	Ingående avskrivningar	-24 015	-19 744
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 272	-4 271
	Utgående avskrivningar	-28 287	-24 015
	Redovisat värde	27 238	31 510

Not 10	Hissombyggnation -14	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	512 875	512 875
	Utgående anskaffningsvärden	512 875	512 875
	Ingående avskrivningar	-82 057	-71 800
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-10 258	-10 257
	Utgående avskrivningar	-92 315	-82 057
	Redovisat värde	420 560	430 818

Not 11	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek, bunden ränta 0,90%, ffd 2024-01-30	-2 827 500	-2 857 500
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 3,79%, ffd 2023-03-09	-682 500	-711 500
	Stadshypotek, bunden ränta 0,74%, ffd 2023-01-30	-1 175 000	-1 235 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	1 887 500	119 000
		-2 797 500	-4 685 000

Årlig amortering uppgår till 119 000 kr/år.

Två av lånen förfaller under 2023 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 12	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 850 000	14 850 000
	Summa ställda säkerheter	14 850 000	14 850 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	79 825	109 794
	Fjärrvärme	45 911	44 611
	El	8 701	6 545
		134 437	160 950

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Gustaf Jonsson



Oskar Larsson



Fritjof Andersson



Mimmi Namér



Petter Blinke Granqvist



Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Lundqvist
Revisor

