

Årsredovisning

Brf Silverfasanen 2

769610-2206

Styrelsen för Brf Silverfasanen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14

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. Marken innehas med äganderätt.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-05.

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

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

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 4 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 2 235 kvm respektive 26 kvm. Vidare består byggnaden av 2 hyreslokaler om totalt 143 kvm. Tomtarealen uppgår till 666 kvm, vilket ger en totalarea på 2 404 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret med tillägg för styrelseansvar.

Föreningen har en underhållsplan.

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 2023 varit stabil. Föreningens intäkter kommer till 72% från avgifter från bostadsrätter. Avgiften uppgår till 508 kr/ kvm/år. Resterande intäkter kommer från föreningens lokaler som inbringar hyra om 2 135 kr/kvm/år.

Föreningens kostnadsposter har varit något högre än föregående år och landade på 1 317 tkr (detta inklusive avskrivningar på 140 tkr som ej är kassaflödespåverkande) där drift och underhåll av fastigheten utgör merparten av kostnaderna. De största kostnadsposterna avser drift av fastigheten och är uppvärmning, försäkringar och fastighetskatt. De största skillnaderna mot föregående verksamhetsår (2022) är att uppvärmningskostnader har ökat med 50 tkr, vatten har ökat 15 tkr och försäkringskostnader har ökat med 5 tkr. De högre kostnaderna förklaras främst av fortsatta generella prisökningar.

Om vi tittar närmare på Underhåll sticker kostnaden för sophämtning ut som har ökat med 20 tkr jämfört med föregående år. Ökningen förklaras av prishöjning av tjänsten. Dock kommer kostnaden för sophämtning att minska framöver då styrelsen sett över avtalet och lagt om vilka dagar sophämtning kommer att ske framöver, kostnadsbesparingen är ca 40%. Utöver normalt underhåll av fastigheten och innergården har en brandskyddsinspektion gjorts under året.

Räntekostnader har ökat till 91 tkr (46 tkr 2022) pga räntjustering på föreningens lån. Samtidigt har föreningen erhållit ränteintäkter på 37 tkr (4 tkr 2022) vilket delvis kompenserar räntekostnaden.

Årets resultat blev positivt 209 tkr.

Årets kassaflöde blev positivt 322 tkr. Föreningen har amorterat 119 tkr på sina banklån. Föreningens banklån uppgår till 4 566 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.

Medlemsinformation

- Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening med 57 medlemmar per 2023-12-31.
- Under året har 3 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.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 580	1 520	1 522	1 535
Resultat efter finansiella poster	209	250	23	350
Soliditet %	87	87	86	86
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	508			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	72			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 899			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2 043			
Räntekänslighet %	4,03			
Sparande (kr) per kvadratmeter	149			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	197			

El ingår inte i årsavgiften.

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	1 041 877	-3 106 001	249 806
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				249 806	-249 806
Förändring av underhållsfond			270 852	-270 852	
Årets resultat					209 253
Belopp vid årets utgång	28 681 144	6 099 100	1 312 729	-3 127 047	209 253

	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 965 926
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av underhållsfond	0
Årets resultat	209 253
Belopp vid årets utgång	33 175 179

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 127 047
Årets resultat	209 253
<i>Summa</i>	<i>-2 917 794</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	270 852
Anspråktagande av underhållsfond	-9 725
Balanseras i ny räkning	-3 178 921
<i>Summa</i>	<i>-2 917 794</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	1 580 292	1 519 649
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 580 292	1 519 649
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	4, 5, 6	-226 814	-176 766
Taxabundna kostnader	7	-731 590	-652 408
Fastighetsskatt / avgift		-86 400	-83 600
Övriga förvaltningskostnader	8	-86 469	-98 101
Styrelsearvoden	9	-45 997	-45 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-139 416	-170 375
Summa rörelsekostnader		-1 316 686	-1 227 247
Rörelseresultat		263 606	292 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 723	3 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 076	-46 127
Summa finansiella poster		-54 353	-42 596
Resultat efter finansiella poster		209 253	249 806
Resultat före skatt		209 253	249 806
Årets resultat		209 253	249 806

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	35 882 257	36 007 145
Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Inventarier och maskiner	12	22 967	27 238
Hissombyggnation -14	13	410 303	420 560
Summa materiella anläggningstillgångar		36 315 527	36 454 943
Summa anläggningstillgångar		36 315 527	36 454 943
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		795	794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 990	48 535
Summa kortfristiga fordringar		49 785	49 329
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 797 447	1 475 328
Summa kassa och bank		1 797 447	1 475 328
Summa omsättningstillgångar		1 847 232	1 524 657
SUMMA TILLGÅNGAR		38 162 759	37 979 600

		2023-12-31	2022-12-31
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		1 312 729	1 041 877
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>36 092 973</i>	<i>35 822 121</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 127 047	-3 106 001
Årets resultat		209 253	249 806
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 917 794</i>	<i>-2 856 195</i>
Summa eget kapital		33 175 179	32 965 926
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	0	2 797 500
Övriga skulder		34 000	34 000
Summa långfristiga skulder		34 000	2 831 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 079	51 195
Skatteskulder		14 106	9 042
Övriga skulder		4 666 000	1 987 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	159 395	134 437
Summa kortfristiga skulder		4 953 580	2 182 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 162 759	37 979 600

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	263 606	292 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	139 416	170 375
Erhållen ränta	36 723	3 531
Erlagd ränta	-91 076	-46 127
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>348 669</i>	<i>420 181</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-81 792	69 276
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	174 242	-108 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441 119	380 758
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-119 000	-119 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119 000	-119 000
Årets kassaflöde	322 119	261 758
Likvida medel vid årets början	1 475 328	1 213 570
Likvida medel vid årets slut	1 797 447	1 475 328

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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	2023	2022
Avgifter och hyror bostäder		1 157 243	1 158 508
Hyror, lokaler		305 136	282 312
Hyror övriga objekt		5 500	–
Hyror gästlägenhet		44 200	25 950
Pant- och överlåtelseavgifter		8 738	17 786
Övriga intäkter		59 475	35 093
		1 580 292	1 519 649

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering, TV, bredband samt sedvanligt underhålls och drift. Bredband debiteras som ett obligatoriskt tillägg.

Not 4	Förvaltningskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel		-38 355	-34 969
Städning		-46 869	-32 234
Hissavtal		-14 610	-10 620
Övriga fastighetskostnader		-4 485	-4 485
		-104 319	-82 308

Not 5	Reparation och underhåll	2023	2022
	Bostäder	–	-5 320
	Gemensamma utrymmen	-37 385	-44 513
	Lås	-11 749	-2 840
	Installationer	-37 584	-16 594
	Hissar	-21 303	-20 967
	Markytor, utemiljö	-4 750	-4 224
		-112 771	-94 458

Not 6	Planenligt underhåll	2023	2022
	Brandskydd	-9 725	–
		-9 725	–

Not 7	Taxebundna kostnader	2023	2022
	El	-47 862	-59 394
	Fjärrvärme	-342 192	-298 004
	Vatten och avlopp	-82 985	-66 380
	Sophantering	-77 783	-58 123
	Kabel-TV	-45 867	-41 867
	Bredband	-56 160	-51 840
	Fastighetsförsäkring	-61 112	-57 425
	Pant- och överlåtelseavgifter	-15 666	-19 375
	Kostnader vidarebefordrat till boende	-1 962	–
		-731 589	-652 408

Not 8	Övriga förvaltningskostnader	2023	2022
	Revisionsarvode	-12 500	-12 500
	Ekonomisk förvaltning	-57 534	-52 452
	Konsultarvoden	-619	-11 320
	Bankkostnader	-7 855	-3 286
	Medlems- och föreningsavgifter	-5 730	-5 162
	Övriga förvaltningskostnader	-2 232	-13 380
		-86 470	-98 100

Not 9	Löner och andra ersättningar	2023	2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	-35 000	-35 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-35 000	-35 000
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-10 997	-10 997
	<i>Totala arvoden samt sociala kostnader</i>	-45 997	-45 997

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 174 434	38 174 434
	Utgående anskaffningsvärden	38 174 434	38 174 434
	Ingående avskrivningar	-2 167 289	-2 042 402
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-124 888	-124 887
	Utgående avskrivningar	-2 292 177	-2 167 289
	Redovisat värde	35 882 257	36 007 145

Taxeringsvärde byggnad: 29 456 000

Taxeringsvärde mark: 60 828 000

Not 11	Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	485 008	485 008
	Utgående anskaffningsvärden	485 008	485 008
	Ingående avskrivningar	-485 008	-454 050
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	–	-30 958
	Utgående avskrivningar	-485 008	-485 008
	Redovisat värde	0	0

Not 12	Inventarier och maskiner	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	55 525	55 525
	Utgående anskaffningsvärden	55 525	55 525
	Ingående avskrivningar	-28 287	-24 015
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 271	-4 272
	Utgående avskrivningar	-32 558	-28 287
	Redovisat värde	22 967	27 238

Not 13	Hissombyggnation -14	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	512 875	512 875
	Utgående anskaffningsvärden	512 875	512 875
	Ingående avskrivningar	-92 315	-82 057
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-10 257	-10 258
	Utgående avskrivningar	-102 572	-92 315
	Redovisat värde	410 303	420 560

Not 14	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, bunden ränta 0,90%, ffd 2024-01-30	-2 797 500	-2 827 500
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 5,39%, ffd 2024-03-11	-653 500	-682 500
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 4,53%, ffd 2024-02-02	-1 115 000	-1 175 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	4 566 000	1 887 500
		0	-2 797 500

Årlig amotering uppgår till 119 000 kr/år.

Samtliga lån förfaller under 2024 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 15	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 850 000	14 850 000
	Summa ställda säkerheter	14 850 000	14 850 000

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	104 268	79 825
	Fjärrvärme	50 088	45 911
	El	5 039	8 701
		159 395	134 437

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Gustaf Jonsson
Styrelseordförande

Oskar Larsson

Fritjof Andersson

Mimmi Namér

Petter Blinke Granqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Lundqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2024 05:52

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö · 05.06.2024 10:44

DOCUMENT ID:

BkJuBipNA

ENVELOPE ID:

rJAvria40-BkJuBipNA

DOCUMENT NAME:

769610-2206 Brf Silverfasanen 2 20231231.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUSTAF JONSSON STJERNSTRÖM gustaf-jonsson@live.se	Signed Authenticated	05.06.2024 10:58 05.06.2024 10:58	eID High	Swedish BankID (DOB: 1985/12/18) Swedish BankID (SSN: 198512185557)
2. OSKAR LARSSON oskar.l84@hotmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 19:12 10.06.2024 19:11	eID High	Swedish BankID (DOB: 1984/02/26) Swedish BankID (SSN: 198402260478)
3. Rolf Johan Fritjof Andersson andersson.fritjof@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 14:24 12.06.2024 07:02	eID High	Swedish BankID (DOB: 1981/09/13) Swedish BankID (SSN: 198109134877)
4. Mimmi Ingrid Vilhelmina Namér namer.mimmi@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 14:26 12.06.2024 14:25	eID High	Swedish BankID (DOB: 1992/10/30) Swedish BankID (SSN: 199210304508)
5. PETTER BLINKE GRANQVIST petter.granqvist@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 15:56 12.06.2024 15:56	eID High	Swedish BankID (DOB: 1986/10/31) Swedish BankID (SSN: 198610313333)
6. Anders Mikael Lundqvist info@anderslundqvist.se	Signed Authenticated	13.06.2024 05:52 13.06.2024 05:50	eID High	Swedish BankID (DOB: 1963/09/11) 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