

Årsredovisning

Brf Silverfasanen 2

769610-2206

Styrelsen för Brf Silverfasanen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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	Ordförande
Per Ekstig	Ledamot
Fritjof Andersson	Ledamot
Fredrik Sölve	Ledamot
Oskar Larsson	Ledamot
Christopher Nybom	Suppleant
Jens Englund	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 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

2024 - Renovering och stenläggning av innergården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi har under 2024 varit stabil. Föreningens intäkter kommer till 71% från avgifter från bostadsrätter. Avgiften uppgår till 518 kr/ kvm/år. Resterande intäkter kommer från föreningens lokaler som inbringar hyra om 2 237 kr/kvm/år. Intäkterna avseende avgift för andrahandsuthyrning har ökat med 60 tkr pga att fler lägenheter hyrs ut. Föreningens kostnadsposter har varit något högre än föregående år och landade på 1 688 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 (2023) är att uppvärmningskostnader har ökat med 41 tkr, vatten har ökat 20 tkr och försäkringskostnader har ökat med 5 tkr. Kostnaden för sophämtning har däremot minskat något trots prishöjning. Detta tack vare att styrelsen sett över avtalet och lagt om vilka dagar sophämtning sker.

Utöver normalt underhåll har innergården genomgått en renovering och fått grusytorna ersatta med stenplattor till en kostnad av 128 tkr, samt att kostnaden för renovering av uthyrningslägenheten bokförts under 2024 med 92 tkr. Räntekostnader har ökat till 162 tkr (91 tkr 2023) pga räntejustering på föreningens lån. Samtidigt har föreningen erhållit ränteutgifter på 42 tkr (37 tkr 2023) vilket delvis kompenserar räntekostnaden. Räntorna har ju sjunkit under 2024, så 2025 väntas bli mer normaliserat.

Årets resultat blev negativt 50 tkr.

Årets kassaflöde blev negativt 63 tkr. Föreningen har amorterat 119 tkr på sina banklån. Föreningens banklån uppgår till 4 447 tkr. Inga extra amorteringar har gjorts.

Fastigheten uppvisar en låg belåningsgrad, låg avgiftsnivå samt stabilt 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 skattesyndpunkt en äkta bostadsrättsförening med 55 medlemmar per 2024-12-31.
- Under året har 2 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.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 638	1 580	1 520	1 522
Resultat efter finansiella poster	-50	209	250	23
Soliditet %	87	87	87	86
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	518	508		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	71	72		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 850	1 899		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 990	2 043		
Räntekänslighet %	3,84	4,03		
Sparande (kr) per kvadratmeter	129	149		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	222	197		

El ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår på grund av avskrivningar samt planenligt underhåll. Justerat för dessa poster är föreningens ekonomi i balans.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 681 144	6 099 100	1 312 729	-3 127 047	209 253
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				209 253	-209 253
Förändring av underhållsfond			261 127	-261 127	
Årets resultat					-49 849
Belopp vid årets utgång	28 681 144	6 099 100	1 573 856	-3 178 921	-49 849
					Totalt
Belopp vid årets ingång					33 175 179
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Förändring av underhållsfond					0
Årets resultat					-49 849
Belopp vid årets utgång					33 125 330

Brf Silverfasanen 2

769610-2206

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 178 921
Årets resultat	-49 849
Summa	-3 228 770

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	270 852
Anspråktagande av underhållsfond	-220 143
Balanseras i ny räkning	-3 279 479
Summa	-3 228 770

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	1 638 405	1 580 292
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 638 405	1 580 292
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	4, 5, 6	-420 600	-226 814
Taxabundna kostnader	7	-772 637	-731 590
Fastighetsskatt / avgift		-88 040	-86 400
Övriga förvaltningskostnader	8	-101 477	-86 469
Styrelsearvoden	9	-45 997	-45 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-139 416	-139 416
Summa rörelsekostnader		-1 568 167	-1 316 686
Rörelseresultat		70 238	263 606
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 049	36 723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 136	-91 076
Summa finansiella poster		-120 087	-54 353
Resultat efter finansiella poster		-49 849	209 253
Resultat före skatt		-49 849	209 253
Årets resultat		-49 849	209 253

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	35 757 370	35 882 257
Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Inventarier och maskiner	12	18 696	22 967
Hissombyggnation -14	13	400 045	410 303
Summa materiella anläggningstillgångar		36 176 111	36 315 527
Summa anläggningstillgångar		36 176 111	36 315 527
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 800	795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 106	48 990
Summa kortfristiga fordringar		50 906	49 785
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 734 650	1 797 447
Summa kassa och bank		1 734 650	1 797 447
Summa omsättningstillgångar		1 785 556	1 847 232
SUMMA TILLGÅNGAR		37 961 667	38 162 759



		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 681 144	28 681 144
Upplåtelseavgifter		6 099 100	6 099 100
Fond för yttre underhåll		1 573 856	1 312 729
Summa bundet eget kapital		36 354 100	36 092 973
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 178 921	-3 127 047
Årets resultat		-49 849	209 253
Summa fritt eget kapital		-3 228 770	-2 917 794
Summa eget kapital		33 125 330	33 175 179
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	2 737 500	0
Övriga skulder		34 000	34 000
Summa långfristiga skulder		2 771 500	34 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 319	114 079
Skatteskulder		8 811	14 106
Övriga skulder		1 830 997	4 666 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	155 710	159 395
Summa kortfristiga skulder		2 064 837	4 953 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 961 667	38 162 759

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	70 238	263 606
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	139 416	139 416
Erhållen ränta	42 049	36 723
Erlagd ränta	-162 136	-91 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 567	348 669
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-10 856	-81 792
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-22 508	174 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 203	441 119
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-119 000	-119 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119 000	-119 000
Årets kassaflöde	-62 797	322 119
Likvida medel vid årets början	1 797 447	1 475 328
Likvida medel vid årets slut	1 734 650	1 797 447



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	2024	2023
Avgifter och hyror bostäder	1 157 244	1 157 243
Hyror, lokaler	320 340	305 136
Hyror övriga objekt	6 000	5 500
Hyror gästlägenhet	32 750	44 200
Pant- och överlåtelseavgifter	2 006	8 738
Övriga intäkter	120 065	59 475
	1 638 405	1 580 292

Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

Not 4 Förvaltningskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel	-40 358	-38 355
Städning	-34 476	-46 869
Hissavtal	-15 215	-14 610
Brandskydd	-14 423	–
Övriga fastighetskostnader	-7 791	-4 485
	-112 263	-104 319

Not 5	Reparation och underhåll	2024	2023
	Gemensamma utrymmen	-29 782	-37 385
	Lås	–	-11 749
	Installationer	-12 875	-37 584
	Hissar	-22 848	-21 303
	Markytor, utemiljö	-339	-4 750
	Snö- och halkbekämpning	-1 260	–
	Sotning	-21 090	–
		-88 194	-112 771

Not 6	Planenligt underhåll	2024	2023
	Bostäder	-91 875	–
	Brandskydd	–	-9 725
	Markytor, utemiljö	-128 268	–
		-220 143	-9 725

Not 7	Taxebundna kostnader	2024	2023
	El	-48 320	-47 862
	Fjärrvärme	-383 550	-342 192
	Vatten och avlopp	-101 975	-82 985
	Sophantering	-75 805	-77 783
	Kabel-TV	-42 546	-45 867
	Bredband	-50 040	-56 160
	Fastighetsförsäkring	-66 384	-61 112
	Pant- och överlåtelseavgifter	-4 017	-15 666
	Kostnader vidarebefordrat till boende	–	-1 962
		-772 637	-731 589

Not 8	Övriga förvaltningskostnader	2024	2023
	Revisionsarvode	-12 500	-12 500
	Ekonomisk förvaltning	-60 538	-57 534
	Konsultarvoden	-1 875	-619
	Bankkostnader	-6 858	-7 855
	Medlems- och föreningsavgifter	-5 681	-5 730
	Övriga förvaltningskostnader	-14 026	-2 232
		-101 478	-86 470

Not 9	Löner och andra ersättningar	2024	2023
	<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	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 174 434	38 174 434
	Utgående anskaffningsvärden	38 174 434	38 174 434
	Ingående avskrivningar	-2 292 177	-2 167 289
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-124 887	-124 888
	Utgående avskrivningar	-2 417 064	-2 292 177
	Redovisat värde	35 757 370	35 882 257
	Taxeringsvärde byggnad: 29 456 000		
	Taxeringsvärde mark: 60 828 000		

Not 11	Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	485 008	485 008
	Utgående anskaffningsvärden	485 008	485 008
	Ingående avskrivningar	-485 008	-485 008
	Utgående avskrivningar	-485 008	-485 008
	Redovisat värde	0	0

Not 12	Inventarier och maskiner	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	55 525	55 525
	Utgående anskaffningsvärden	55 525	55 525
	Ingående avskrivningar	-32 558	-28 287
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 271	-4 271
	Utgående avskrivningar	-36 829	-32 558
	Redovisat värde	18 696	22 967

Not 13	Hissombyggnation -14	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	512 875	512 875
	Utgående anskaffningsvärden	512 875	512 875
	Ingående avskrivningar	-102 572	-92 315
	Förändringar av avskrivningar	-10 258	-10 257
	Årets avskrivningar	-112 830	-102 572
	Utgående avskrivningar		
	Redovisat värde	400 045	410 303

Not 14	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek, bunden ränta 3,52%, ffd 2027-01-30	-2 767 500	-2 797 500
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 4,14%, ffd 2025-03-11	-624 500	-653 500
	Stadshypotek, rörlig ränta f.n. 3,73%, ffd 2025-02-04	-1 055 000	-1 115 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	1 709 500	4 566 000
		-2 737 500	0

Årlig amotering uppgår till 119 000 kr/år.

Två av lånen förfaller under 2025 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 15	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 850 000	14 850 000
	Summa ställda säkerheter	14 850 000	14 850 000

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	102 459	104 268
	Fjärrvärme	48 455	50 088
	El	4 796	5 039
		155 710	159 395

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Gustaf Jonsson
Styrelseordförande

Oskar Larsson

Fritjof Andersson

Fredrik Sölve

Per Ekstig

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Lundqvist
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546512556

Dokument

Brf Silverfasanen2 2024
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-05-12 13:36:19 CEST (+0200) av Gustaf Jonsson (GJ)
Färdigställt 2025-05-12 19:08:28 CEST (+0200)

Signerare

Gustaf Jonsson (GJ) Silverfasanen 2 <i>gustaf.jonsson@telenor.se</i> <i>Signerade 2025-05-12 13:36:19 CEST (+0200)</i>	Per Ekstig (PE) <i>per.ekstig@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-05-12 13:44:15 CEST (+0200)</i>
Jens Englund (JE) <i>jens.englund@hotmail.com</i> <i>Signerade 2025-05-12 13:57:27 CEST (+0200)</i>	Oskar Larsson (OL) <i>oskar@mol.se</i> <i>Signerade 2025-05-12 13:53:50 CEST (+0200)</i>
Fritjof Andersson (FA) <i>andersson.fritjof@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-05-12 19:08:28 CEST (+0200)</i>	Fredrik Sölve (FS) <i>fredrik.solve@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-05-12 15:51:47 CEST (+0200)</i>
Christopher Nyman (CN) <i>cristopher_nybom@hotmail.com</i> <i>Signerade 2025-05-12 18:57:45 CEST (+0200)</i>	Anders Lundqvist (AL) Anders Lundqvist Ekonomikonsult AB <i>info@anderslundqvist.se</i> <i>Signerade 2025-05-12 13:58:04 CEST (+0200)</i>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Nacka 2025-05-12

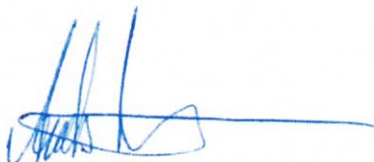
Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Silverfasanen 2, org nr 769610-2206

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning år 2024-01-01 till 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Anders Lundqvist
Revisor