

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Silverfasanen 1

769603-9200

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silverfasanen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens sammansättning

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2022-05-15 bestått av:

- Ola Johnsson, ordförande
- Sofia Wallin, sekreterare
- Johan Rahmqvist, kassör
- Anna Ytterberg, ledamot
- Daniél Näsström, ledamot
- Elin Thorin, suppleant

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter.

Revisorer

Fredrik Åborg MT Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ola Johnsson.

Om BRF Silverfasanen 1

Fastigheten Silverfasanen 1 är belägen i S:t Görans församling vid Thorildsplan i Stockholm. Föreningen bildades den 10 februari 1999 och fastigheten förvärvades den 16 december 2004. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket senast 2017-08-23.

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar en fastighet i kvarteret Silverfasanen. Silverfasanen 1 finns på gatuadresserna Creutzgatan 1-3 och Thorildsvägen 6. Byggnaden är uppförd 1927.

Större ombyggnationer och upprustningar

2005: Stambyte av bad- och köksstammar. Isband med detta renoverades samtliga badrum och den gemensamma tvättstugan. Nya elstigar drogs i fastigheten.

2008: Samtliga fönster renoverades.

2009: En ny fjärrvärmeanläggning installerades.

2010: Balkonger byggdes mot gården.

2011: Taket byttes mot ett nytt falsat plåttak.

2013: Säkerhetsdörrar och postboxar.

2016: Nya ytterportar sattes in, samtliga gemensamma lås byttes, källarutrymmet målades om, vattenpumpen byttes.

2019: Hela fastigheten genomgick en fasad- och fönsterrenovering. Gemensam el installerades i fastigheten.

2020: Ombyggnad av soprum och införande av sopkärl för hushållsavfall samt matavfall

2022: Stamspolning

Under 2022 har en arbetet med att ta fram en ny underhållsplan för fastigheten slutförts. Planerade underhållsåtgärder de närmsta åren:

2024	Naturstensgolv, boning/rengöring, i entré/trapphus Målning, entré/trapphus Byte elinstallationer led, entré/trapphus Styr- & Reglerenhet, datoriserad
2025	Radiatorer, byte ventiler, lägenhet Värmeledningar, injustering, lägenhet Ev. byte av tvättmaskin, tvättstuga
2026	Målning, dörrar/portar
2027	OVK- besiktning, självdrag, lägenhet Rensning ventilkanaler, självdrag, lägenheter/lokaler Ev. byte av tvättmaskin, tvättstuga
2028	OVK- besiktning, F-system, lokaler Porttelefon, byte portapparat & kodlås, entré
2029	Målning/renovering fönster, lägenhet & entré
2030	Byte elinstallationer led, tvättstuga Helmålning inkl. golvsmålning, soprum Målning balkonger, lägenhet mot innergård
2031	Takmålning inkl. fotrännor

Gemensamma anläggningar

Föreningen har följande utrymmen för gemensamt utnyttjande.

Cykel- och barnvagnsrum

Tvättstuga

Innergård

Föreningen har följande installationer:

Bredband, TV, IP-telefoni via Telenor och gemensam el.

Andelar och upplåtelseformer

Föreningen består av 32 lägenheter, varav 30 upplåts som bostadsrätt och 2 som hyresrätt (dolt kapital).

I föreningen finns även en lokal med hyresrätt som hyrs ut som restaurang. Fastighetens yta är fördelad enligt följande: Bostadsrätter 1342 kvm, hyresrätt 104 kvm och hyreslokal 94 kvm. I hyreslokalen bedrivs restaurangverksamhet och kontraktet löper t.o.m. 2022-12-31

Lägenhetsfördelning

Föreningen bestod ursprungligen av 24 lägenheter med ett (1) rum och kök och 8 lägenheter med två (2) rum och kök.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Självrisken vid skador är ett halvt basbelopp och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetsförvaltning

Bredband	Telenor
TV	Telenor
Teknisk förvaltning	HSB (anlitas vid behov)
Ekonomisk förvaltning	Brain Accounting
Trapphusstädning	Andersson & Johansson
Takskottning	Firma anlitas vid behov
Tvättstugeservice	HSB (anlitas vid behov)
Låsjour	Söderlås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-15.

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda styrelsemöten exklusive ordinarie årsstämma.

Överlåtelse
Under året har 2 överlåtelse gällande 2 bostadsrättslägenheter skett.

Andrahandsupplåtelse
Under året har inga ansökningar om andrahandsuthyrning beviljats.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bifogad balans- och resultaträkning. Brain Accounting har svarat för föreningens ekonomiska förvaltning under året.

Ekonomisk redogörelse
Årets resultat landar på -389 117 varav avskrivningar på byggnadens bokförda värde, vilket inte påverkar kassaflödet, består av 263 678. Kassaflödet för året landar på -163 078 kr. Föreningens lån bör ställas i relation till dolda tillgångar i två lägenheter som upplåts som hyresrätter, samt lokal med hyresrätt.

Avgifter

Styrelsen planerar avgiftshöjningar på 20% från och med 2023-01-01 för bostadsrätterna och 10% från och med 2023-03-01 för hyresrätterna.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 138	1 058	960	864
Resultat efter finansiella poster	-389	-207	-276	-4 126
Soliditet (%)	54,70	55,33	55,74	56,12
Årsavgift /m ² bostadsrättsyta	475	475	365	365
Hyror /m ² hyresrättsyta	1 246	1 686	1 836	1 415
Lån /m ² bostadsrättsyta	9 762	9 762	9 762	9 762
Elkostnad //m ² totalyta	114	85	68	82
Värmekostnad /m ² totalyta	154	155	115	179
Vattenkostnader /m ² totalyta	44	41	38	30
Kapitalkostnader /m ² totalyta	129	68	84	73
Räntekänslighet	12	12	13	15
Eget Kapital/kvm bostadstyta	12 248	11 626	11 768	11 959

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 366 983	1 008 096	-6 357 876	-206 473	16 810 730
Disposition av föregående års resultat:		311 512	-517 985	206 473	0
Årets resultat				-389 117	-389 117
Belopp vid årets utgång	22 366 983	1 319 608	-6 875 861	-389 117	16 421 613

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 875 862
årets förlust	-389 117
	-7 264 979

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll enl underhållsplan
i ny räkning överföres

311 512
-7 576 491
-7 264 979

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	339 492	333 888
Årsavgifter		637 116	637 116
Övriga intäkter		161 520	163 753
Summa rörelseintäkter m.m.		1 138 129	1 134 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-886 383	-831 306
Administrationsomkostnader	4	-172 649	-135 422
Personalkostnader		-5 257	-3 943
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-263 678	-263 678
Summa rörelsekostnader		-1 327 967	-1 234 349
Rörelseresultat		-189 838	-99 591
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		481	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 760	-106 882
Summa finansiella poster		-199 279	-106 882
Resultat efter finansiella poster		-389 117	-206 473
Årets resultat		-389 117	-206 473

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

29 753 641

30 017 319

Summa materiella anläggningstillgångar

29 753 641

30 017 319

Summa anläggningstillgångar

29 753 641

30 017 319

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

766

332

Övriga fordringar

93 529

35 321

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

99 142

91 940

Summa kortfristiga fordringar

193 437

127 593

Kassa och bank

Kassa och bank

76 411

239 490

Summa kassa och bank

76 411

239 490

Summa omsättningstillgångar

269 848

367 083

SUMMA TILLGÅNGAR

30 023 489

30 384 402

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 256 795	22 256 795
Upplåtelseavgifter		110 188	110 188
Fond för yttre underhåll		1 319 608	1 008 096
Summa bundet eget kapital		23 686 591	23 375 079
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 875 862	-6 357 876
Årets resultat		-389 117	-206 473
Summa fritt eget kapital		-7 264 979	-6 564 349
Summa eget kapital		16 421 612	16 810 730
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 100 000	13 100 000
Leverantörsskulder		124 010	108 592
Skatteskulder		142 056	139 576
Övriga skulder		5 317	-974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	230 494	226 478
Summa kortfristiga skulder		13 601 877	13 573 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 023 489	30 384 402

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-389 117	-206 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	263 678	263 678
Betald skatt	-67 777	2 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-193 216	59 841
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-434	-332
Förändring av kortfristiga fordringar	4 847	32 089
Förändring av leverantörsskulder	15 418	57 799
Förändring av kortfristiga skulder	10 307	2 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-163 078	151 548
Årets kassaflöde	-163 078	151 548
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	239 490	87 943
Likvida medel vid årets slut	76 412	239 491

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Byggnader	0,5
Stambyte	2
Fjärrvärmecentral	5
Tak	2,5
Säkerhetsdörrar	2

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter, lokaler	204 888	199 284
Hyresintäkter	134 604	134 604
	339 492	333 888

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
OVK	9 131	17 588
Städning	54 311	56 977
El	176 423	131 003
Värme	237 595	239 405
Vatten och avlopp	67 831	62 405
Sophämtning	22 649	17 965
Snöskottning	0	7 485
Kabel TV /Internet	97 440	97 440
Övriga Driftkostnader	39 407	48 008
Fastighetsskatt	71 788	70 268
Fastighetsförsäkring	59 611	56 776
Reparation	40 909	9 562
Underhåll	9 288	16 424
	886 383	831 306

Not 4 Fastighetsadministration

	2022	2021
Revisionsarvode	29 875	41 750
Kameral förvaltning Brain Accounting	71 540	55 000
Konsultarvode Brain Accounting	16 718	27 793
Konsultarvode Övriga	7 143	1 197
Serviceavgifter fastighetsägarna	5 162	5 034
Bankkostnader	4 035	3 188
Övriga förvaltningskostnader	38 176	1 460
	172 649	135 422

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	33 654 564	33 654 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 654 564	33 654 564
Ingående avskrivningar	-3 637 245	-3 373 567
Årets avskrivningar	-263 678	-263 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 900 923	-3 637 245
Utgående redovisat värde	29 753 641	30 017 319
Taxeringsvärden byggnader	19 053 000	14 863 000
Taxeringsvärden mark	44 265 000	28 695 000
	63 318 000	43 558 000
Taxeringsvärde bostäder	18 000 000	14 200 000
Taxeringsvärde lokaler	1 053 000	663 000
	19 053 000	14 863 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 650	59 611
Övriga förutbetalda kostnader	32 492	32 329
	99 142	91 940

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Enligt föreningens redovisningsprinciper som anges i not 1, ska de delar av lånen som har utbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts när de förfaller. Samtliga lån har 3 månaders rörlig ränta.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank lån nr 828707	3,495	3 600 000	3 600 000
Swedbank lån nr 005409	3,495	6 100 000	6 100 000
Swedbank lån nr 566815	2,633	1 000 000	1 000 000
Swedbank lån nr 459664	3,182	1 000 000	1 000 000
Swedbank lån nr 719752	3,445	800 000	800 000
Swedbank lån nr 813605	3,182	600 000	600 000
		13 100 000	13 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld		13 100 000	13 100 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	91 517	105 343
Upplupna stryelsearvode	9 199	9 199
Upplupna revisionsarvoden	29 875	29 875
Upplupna utgiftsräntor	12 403	2 951
Ellevio	9 411	23 937
Stockholm Exergi	32 409	33 474
Stockholm Vatten och Avfall	12 576	10 425
Fortum	18 104	
Brain Accounting	15 000	11 274
	230 494	226 478

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 100 000	13 100 000
	13 100 000	13 100 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ola Johnsson
Ordförande

Johan Rahmqvist
Kassör

Sofia Wallin
Sekreterare

Daniél Näsström
Ledamot

Anna Ytterberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor
MT Revision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Daniél Erik Näsström

Styrelseledamot

Serienummer: 19810705xxxx

IP: 144.63.xxx.xxx

2023-05-12 11:01:21 UTC



Sofia Helena Maria Wallin

Styrelseledamot

Serienummer: 19880118xxxx

IP: 95.195.xxx.xxx

2023-05-12 11:53:18 UTC



JOHAN RAHMQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19860920xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-12 11:58:18 UTC



ANNA YTTERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19940407xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-05-14 10:54:43 UTC



Ola Johnsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19890317xxxx

IP: 212.93.xxx.xxx

2023-05-15 09:34:56 UTC



FREDRIK ÅBORG

Revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2023-05-15 09:45:25 UTC



Penneo dokumentnyckel: CUQEA-UA2GT-7535O-UOLF4-JGITJ-VEGG4

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>