

Årsredovisning

Brf Silverfasanen 2

769610-2206

Styrelsen för Brf Silverfasanen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 och sekreterare
Elma Maksumic	Ledamot
Mimmi Namér	Ledamot
Oskar Larsson	Ledamot
Christopher Nybom	Suppleant
Cecilia Lindberg	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015-2016 haft 3 sammanträden. Styrelsen har under året haft kontakt med medlemmarna och har varit öppna för förslag och synpunkter. Styrelsen har under året haft kontakt med kommunen och har varit öppna för förslag och synpunkter. Styrelsen har under året haft kontakt med andra föreningar och har varit öppna för förslag och synpunkter.

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

Revisor:

Anders Lundqvist, ekonomikonsult

Valberedning:

Dores Donatello och Charlotte Linde

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 - Utvändigt 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 året återgått till vad som kan anses vara ett normalt år utan större kostnadsposter för renoveringar vilket präglade föregående år.
- Under året har föreningen haft aningen högre intäkter jämfört med föregående år, detta då föreningens samtliga lokaler har varit fullbelagda.
- Föreningens kostnadsposter har varit stabila och landade på 1100 tkr (detta inklusive avskrivningar på 170 tkr som ej är kassaflödespåverkande) där drift och underhåll av fastigheten utgör merparten. Största kostnadsposterna är uppvärmning, försäkringar och fastighetskatt.
- Inga större renoveringar eller andra investeringar har skett under året.
- Årets resultat blev positivt 350 tkr.
- Årets kassaflöde är positivt 450 tkr. Föreningen har amorterat 117 tkr på sina lån. Inga extra amorteringar har gjorts. Total lån uppgår till 4800 tkr.
- 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 nya lägre 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 2021

Framgent prognostiserar vi att föreningens ekonomi kommer att vara fortsatt stabil och se ut som följande:

- Intäkter från avgifter från bostadsrättsinnehavare uppgår till 1100 tkr efter att avgiften sänktes ytterligare vid årskiftet 2020/2021
- Intäkter från lokaler 225tkr
- Kostnader för drift och underhåll på 1100tkr.
- Ingen större underhållsarbete är planerat.
- Resultatet beräknas då bli positivt (inklusive 170 tkr avskrivningar som ej är kassaflödespåverkande)
- Årets kassaflöde beräknas bli starkt positivt efter planerade amorteringar på lån.

Medlemsinformation

Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening med 56 medlemmar per 2020-12-31.

Under året har 8 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.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	1 535	1 490	1 517	1 527
Resultat efter finansiella poster	350	-3 029	342	245
Soliditet %	86	86	83	78

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	502 966	88 268	-3 028 903
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-3 028 903	3 028 903
Förändring av reservfond			179 637	-179 637	
Årets resultat					350 415
Belopp vid årets utgång	28 681 144	6 099 100	682 603	-3 120 272	350 415

	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 342 575
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av reservfond	0
Årets resultat	350 415
Belopp vid årets utgång	32 692 990

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 120 271
Årets resultat	350 415
Summa	-2 769 856

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	179 637
Balanseras i ny räkning	-2 949 493
Summa	-2 769 856

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 535 042	1 489 506
Övriga rörelseintäkter		13 750	—
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 548 792	1 489 506
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-158 412	-3 246 228
Taxabundna kostnader	4	-564 781	-568 414
Fastighetsskatt / avgift		-73 951	-73 207
Övriga förvaltningskostnader	5	-116 088	-319 176
Styrelsearvoden	6	-39 426	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-176 725	-176 724
Summa rörelsekostnader		-1 129 383	-4 423 175
Rörelseresultat		419 409	-2 933 669
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 994	-95 234
Summa finansiella poster		-68 994	-95 234
Resultat efter finansiella poster		350 415	-3 028 903
Resultat före skatt		350 415	-3 028 903
Årets resultat		350 415	-3 028 903

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	36 256 921	36 381 808
Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar	8	68 265	105 574
Inventarier och maskiner	9	35 781	40 052
Hissombyggnation -14	10	441 075	451 333
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		36 802 042	36 978 767
Summa anläggningstillgångar		36 802 042	36 978 767
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 250	37 250
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		37 250	37 250
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 148 959	661 801
<i>Summa kassa och bank</i>		1 148 959	661 801
Summa omsättningstillgångar		1 186 209	699 051
SUMMA TILLGÅNGAR		37 988 251	37 677 818

		2020-12-31	2019-12-31
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		682 603	502 966
<i>Summa bundet eget kapital</i>		35 462 847	35 283 210
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 120 271	88 268
Årets resultat		350 415	-3 028 903
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 769 856	-2 940 635
Summa eget kapital		32 692 991	32 342 575
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	4 804 000	4 923 000
Övriga skulder		34 000	—
Summa långfristiga skulder		4 838 000	4 923 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 085	70 428
Skatteskulder		12 447	8 488
Övriga skulder		219 000	219 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	152 728	114 327
Summa kortfristiga skulder		457 260	412 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 988 251	37 677 818

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	2020	2019
Byggnader och mark	0,5	200	18 249	18 249
Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar	7	14,2	17 517	17 517
Inventarier och maskiner	7	14,2	3 821	3 821
Hissombyggnation -14	2	50	15 519	15 519
			1 301	1 301
			1 535 042	1 489 506

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter och hyror, bostäder	1 256 440	1 301 375
Lokalhyra	233 952	152 447
Pant- och överlåtelseavgifter	18 323	7 125
Övriga intäkter	26 327	28 559
	1 535 042	1 489 506

Not 3 Direkta fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	-32 654	-43 334
Städning	-31 085	-30 426
Hissavtal	-2 063	-19 578
Reparation/underhåll bostäder	-	-63 249
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	-23 997	-57 627
Reparation/underhåll lås	-2 118	-3 881
Reparation/underhåll installationer	-50 802	-66 669
Reparation/underhåll hiss	-11 391	-1 375
Reparation/underhåll huskropp utvändigt	-	-2 948 813
Reparation/underhåll markytor, utemiljö	-4 303	-4 846
Övriga fastighetskostnader	-	-6 430
	-158 413	-3 246 228

Not 4	Taxebundna kostnader	2020	2019
	El	-29 842	-36 318
	Fjärrvärme	-277 833	-290 899
	Vatten och avlopp	-60 390	-45 284
	Sophantering	-27 253	-17 817
	Kabel-TV	-39 576	-48 854
	Bredband	-51 840	-60 480
	Fastighetsförsäkring	-53 681	-52 424
	Pant- och överlåtelseavgifter	-24 366	-16 338
		-564 781	-568 414

Not 5	Övriga förvaltningskostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	-12 500	-12 500
	Ekonomisk förvaltning	-48 982	-58 892
	Konsultarvoden	-17 372	-36 377
	Bankkostnader	-2 822	-3 311
	Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	-5 142
	Övriga förvaltningskostnader	-29 228	-202 954
		-116 088	-319 176

Not 6	Styrelsearvoden	2020	2019
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	-30 000	-30 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-30 000	-30 000
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-9 426	-9 426
	<i>Totala arvoden samt sociala kostnader</i>	-39 426	-39 426

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 174 434	38 174 434
	Utgående anskaffningsvärden	38 174 434	38 174 434
	Ingående avskrivningar	-1 792 626	-1 667 738
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-124 887	-124 888
	Utgående avskrivningar	-1 917 513	-1 792 626
	Redovisat värde	36 256 921	36 381 808

Taxeringsvärde byggnad: 22 110 000

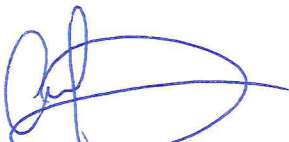
Taxeringsvärde mark: 37 769 000

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 850 000	14 850 000
	Summa ställda säkerheter	14 850 000	14 850 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	115 501	76 101
	Fjärrvärme	34 797	36 165
	El	2 430	2 061
		152 728	114 327

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-05-17



Gustaf Jonsson



Oskar Larsson



Elma Maksumic



Mimmi Namér



Rickard Nobel

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Anders Lundqvist
Förtroendevald revisor