

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Silverfasanen 2

Org.nr. 769610-2206

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

BRF Silverfasanen 2

Org.nr. 769610-2206

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Föreningens säte är: Stockholm i Stockholms kommun.

Styrelse, revisorer och valberedning

För tid före 2018-05-08

Gustaf Jonsson	Ledamot och ordförande
Anders Söderqvist	Ledamot
Rickard Nobel	Ledamot
Elma Maksumic	Ledamot
Anders Söderqvist	Ledamot
Cristopher Nybom	Suppleant
Benjamin Thuresson	Suppleant

Revisor:

Daniel Johansson, aukt.revisor, Conseil Revision AB

Valberedning:

Barbro Skyldberg och Jennie Thuresson med Barbro som sammankallande

Vid ordinarie föreningsstämma 2018-08-08, valdes fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma och efter styrelsens konstituerande, följande styrelse, revisor och valberedning

Styrelse:

Gustaf Jonsson	Ledamot och ordförande
Rickard Nobel	Ledamot och sekreterare
Elma Maksumic	Ledamot
Mimmi Namér	Ledamot
Oskar Larsson	Ledamot
Cristopher Nybom	Suppleant
Benjamin Thuresson	Suppleant

Revisor:

Anders Lundqvist, ekonomikonsult

Valberedning:

Barbro Skyldberg och Sara Claesson

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden samt därutöver kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

BRF Silverfasanen 2

Org.nr. 769610-2206

Förenings-och medlemsfrågor

Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening med medlemmar per 2018-12-31.

Under året har 4 lägenheter bytt ägare och de nya medlemmarna hälsas välkomna i föreningen.

Medlemsförändring under året

antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	61
antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	+ 7
antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 6
antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	62

Enl stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antalet medlemmar

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-05.

Föreningsaktiviteter

Vårstädning med fönsterputsning.

Trädgårdsgruppen

Försett gården och trapphusen med blommor
Underhåll av innergården

Fastigheten

Byggnadens uppförande avslutades år 1929 och är en hörnfastighet med två entréer, Drottningholmsvägen 76 och Thorildsvägen 8. Per 2018-12-31 omfattas den av 39 borättslägenheter, 1 hyresrättslägenheter och 2 hyreslokaler. Tomtareal 666 kvm. Under året har en hyresrätt om 66 kvm omvandlats till bostadsrättslägenhet och försålts. Därefter är arean för bostadsrätterna, 2.233 kvm. och bostadsarean å den kvarvarande hyresrättslägenheterna uppgår till 26 kvm. Lokalarea 143 kvm. Totalarea 2 402 kvm. Ombyggnationen av vinden avslutades efter sommaren 2012. Tvättsuga och vissa förråd flyttades till källaren.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret med tillägg för styrelseansvar.

Energiinventering och energideklaration är utförd

Radonmätning utförd med godkänt resultat.

OVK-kontroll utförd utan fullt godkännande. Komplettering måste ske med räcken på taket.

Obligatorisk Brandskydds kontroll utfördes under mars 2018

Fastigheten har sedan förvärvet genomgått större renoveringar såsom;

2006 stambyte

2007 utvändig fönstermålning

2008 byte av värmepump

2012 byte av yttertak och hissrenovering Thorildsvägen 8

2014 hissrenovering, Drottningholmsvägen och asbetssanering 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 ny inköptes.

2017 inköp av ny torktrumlare för utbyte av utrangerad äldre torktrumlare

2018 planering och upphandling av fönstermålning och fasadrenovering

Planerade arbeten 2019

Uppsättande av säkerhetsräcken på taket för genomförande av OVK-besiktning

Genomförande av fönstermålning och fasadrenovering, ingångsatt april 2019

Stampsugning

BRF Silverfasanen 2

Org.nr. 769610-2206

Ekonomi och administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Alf Persson, Juristbyrå Juridikon, enl förvaltningsavtal Ny ek förvaltare handhar förvaltningen från 2019-01-01 p g a att Alf Persson gått i pension 2018-12-31

Efter sänkning av avgiften med 3% från 090401 har den varit oförändrad fram t om år 2014. Dessutom har januari månadsavgift år 2010 och 2014 samt juliavgiften 2011 och 2012 varit avgiftsfria. Avgiften har från 2015-01-01 höjts med 5%.

Vindsbyggarna har inte fått slutbevis på byggnationen p g a att det inte inkommit ett ljudmättningsprotokoll. Protokollet är nu insänt till Stadsbyggnadskontoret. Av depositionsbeloppet har under året utbetalats 100.000 kr. Det återstår därmed 100.000. Garantibesiktning utfördes 2016-05-11. Avräkning och utbetalning ska snarast ske.

Hyran för lokalerna löper med indexerad marknadsmässig hyra. Mindre hyresuppräknig p g a låg indexförändring

Hyran för bostadshyresrätterna har höjts med 2,3% från 140401, med 1,8% från 150101, med 1,2% fr 160301, med 1,2% fr 170401 och med 1,2% från 180401.

Enl stämmobeslut 180508 skall arvoden för 2018 vara oförändrad och utges till styrelse om kr 30.000 jämte soc.avgifter. Den styrelse som företrädde föreningen fram till stämman 2018 har för sitt arbete uttagit kr 17.200 (få 20.800) Dessutom har styrelsen på föreningens bekostnad avnjutit julbord.

Gällande ekonomiska planen registrerades 2004-04-07 hos Bolagsverket.

Beträffande föreningens lånebild se not 10 sid 11

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 516 643	1 526 783	1 567 315	1 531 374
Resultat efter finansiella poster	341 723	245 378	71 819	295 828
Soliditet (%)	82,63	78,30	77,98	77,59
Balansomslutning	42 806 413	39 330 224	39 176 460	39 278 576
Kassalikviditet (%)	2 062,87	435,67	388,31	319,30
Snittavgift per kvm, kr	546	546	548	565
Snitthyra bostäder per kvm,kr	1502	1285	1240	1228
Snitthyra lokaler per kvm *	1345	1310	1298	1298
Låneskuld per kvm å total yta	2981	3362	3410	3447

* varav en lokal(63kvm)är källarlokal

Definitioner av nyckeltal:

Solliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

BRF Silverfasanen 2

Org.nr. 769610-2206

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 616 605	2 929 888	384 784	-380 650	245 378
Omvandlat 1 HR till BR	1 064 539	3 169 212	0	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			59 091		-59 091
Överfört till balanserat resultat	0	0	0	186 287	-186 287
Årets resultat					341 723
Belopp vid årets utgång	28 681 144	6 099 100	443 875	-194 363	341 723

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat, ansamlad förlust

-194 363

Årets resultat

341 723

147 360

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fonden

59 091

Balanseras i ny räkning

88 269

147 360

Avsättning till yttre fond enl stadgar, 0,3% av tax värdet.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Silverfasanen 2

Org.nr. 769610-2206

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>1 516 643</u>	<u>1 526 783</u>
Summa rörelseintäkter		1 516 643	1 526 783
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-748 877	-821 319
Övriga externa kostnader		-130 454	-141 316
Personalkostnader	4	-22 604	-27 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6,7,8	<u>-178 386</u>	<u>-178 386</u>
Summa rörelsekostnader		-1 080 321	-1 168 356
Rörelseresultat		436 322	358 427
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-94 599</u>	<u>-113 049</u>
Summa finansiella poster		-94 599	-113 049
Resultat efter finansiella poster		341 723	245 378
Resultat före skatt		341 723	245 378
Årets resultat		<u>341 723</u>	<u>245 378</u>

BRF Silverfasanen 2

Org.nr. 769610-2206

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader och mark	5	36 506 696	36 631 583
Byggnadsinvent. och andra tekniska anläggningar	6	142 882	181 682
Hissombyggnation -14	7	461 590	471 847
Inventarier och maskiner	8	44 323	48 765
Summa materiella anläggningstillgångar		37 155 491	37 333 877

Summa anläggningstillgångar

37 155 491

37 333 877

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		1 394	1 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 890	55 136
Summa kortfristiga fordringar		47 284	56 679

Kassa och bank

Kassa och bank	9	5 603 638	1 939 668
Summa kassa och bank		5 603 638	1 939 668

Summa omsättningstillgångar

5 650 922

1 996 347

SUMMA TILLGÅNGAR

42 806 413

39 330 224

BRF Silverfasanen 2

Org.nr. 769610-2206

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		28 681 144	27 616 605
Upplåtelseavgifter		6 099 100	2 929 888
Fond för yttre underhåll		443 875	384 784
Summa bundet eget kapital		35 224 119	30 931 277

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-194 363	-380 650
Årets resultat		341 723	245 378
Summa fritt eget kapital		147 360	-135 272

Summa eget kapital

	35 371 479	30 796 005
--	------------	------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	7 161 000	8 076 000
Summa långfristiga skulder		7 161 000	8 076 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		64 986	52 699
Skatteskulder		3 825	4 667
Övriga skulder		101 269	200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	103 854	200 853
Summa kortfristiga skulder		273 934	458 219

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	42 806 413	39 330 224
--	-------------------	-------------------

BRF Silverfasanen 2

Org.nr. 769610-2206

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	200
Byggnadsinvent och andra tekniska anläggningar	14,2
Hissombyggnationer 2012 och 2014	50
Inventarier o maskiner	14,2

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet efter skäliga värdeminskningssavdrag, såvida inget annat anges.

Avskrivningar sker linjärt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	1 207 341	1 183 860
Hyror, bostad	39 063	78 249
Hyror, lokal	192 472	187 392
Överlåtelse-och pantsättningsavg	4 519	9 386
Bredband	56 090	53 820
Andrahandsavgift	15 058	13 376
Arrendeavgift	2 100	700
	<hr/> 1 516 643	<hr/> 1 526 783

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2018	2017
Fjärrvärme	292 750	301 559
Vatten och avlopp	54 011	48 409
El	35 474	30 575
Renhållning	33 072	35 585
Fastighetskötsel inkl trappstädning	29 840	80 080
Städning, fönsterputsning	17 830	0
Rep.-och underhåll	43 876	38 495
Hisskostnader	27 626	72 033
Rep.-och underhåll hyresrätter	0	3 575
Fastighetsförsäkring	51 564	51 564
Kabelk-TV	36 526	34 084
Bredband, Ownit	53 360	55 200
Komm fastighetsavgift	52 143	52 600
Fastighetsskatt	13 260	13 260
Innergården	7 545	4 300
	<hr/> 748 877	<hr/> 821 319

BRF Silverfasanen 2

Org.nr. 769610-2206

NOTER

Not 4	Personal	2018	2017
	<i>Arvoden, ersättningar m.m.</i>		
	Arvoden och sociala kostnader		
	Styrelsen		
	Arvoden	<u>17 200</u>	<u>20 800</u>
		17 200	20 800
	Sociala kostnader	5 404	6 535
	Summa styrelsekostnader	<u>22 604</u>	<u>27 335</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>38 174 434</u>	<u>38 174 434</u>
	Utgående anskaffningsvärden	38 174 434	38 174 434
	Ingående avskrivningar	-1 542 851	-1 417 964
	Årets avskrivningar	-124 887	-124 887
	Utgående avskrivningar	<u>-1 667 738</u>	<u>-1 542 851</u>
	Redovisat värde	36 506 696	36 631 583
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	27 429 000	27 429 000
	Byggnader	19 697 000	19 697 000

Not 6	Byggnadsinvent och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>485 008</u>	<u>485 008</u>
	Utgående anskaffningsvärden	485 008	485 008
	Ingående avskrivningar	-303 326	-264 526
	Årets avskrivningar	-38 800	-38 800
	Utgående avskrivningar	<u>-342 126</u>	<u>-303 326</u>
	Redovisat värde	142 882	181 682

Not 7	Hissombyggnader	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>512 875</u>	<u>512 875</u>
	Utgående anskaffningsvärden	512 875	512 875
	Ingående avskrivningar	-41 028	-30 771
	Årets avskrivningar	-10 257	-10 257
	Utgående avskrivningar	<u>-51 285</u>	<u>-41 028</u>
	Redovisat värde	461 590	471 847

BRF Silverfasanen 2

Org.nr. 769610-2206

NOTER

Not 8 Inventarier och maskiner	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 525	33 125
Byte av torktumlare	0	22 400
Utgående anskaffningsvärden	55 525	55 525
Ingående avskrivningar	-6 760	-2 318
Årets avskrivningar	-4 442	-4 442
Utgående avskrivningar	-11 202	6 760
Redovisat värde	44 323	48 765

Not 9 Kassa, Bank	2018-12-31	2017-12-31
Plusgiro	65 702	88 354
Förvaltningskonto	4 859 851	873 229
Depositionskonto	108 940	208 940
Placeringskonto	569 145	769 145
Summa behållning	5 603 638	1 939 668

Not 10 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Lån kreditinstitut	7 161 000	8 076 000
	7 161 000	8 076 000

Låneskulden fördelat på 4 lån

kr 1.415.000 bundet till 210130 löpande med 1,81% ränta, amortering 15.000/kvartal

kr 2.947.500 bundet till 210130 löpande med 1,25% ränta

kr 2.798.500 rörl ränta 1,30% per 181231, amorteras med 7.250/kvartal

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Uppl. utgiftsräntor	0	14 751
Förutbet., årsavgifter	48 477	73 835
Förutbet., hyror	3 265	22 010
Förutbet., bredband	2 300	3 680
Fortum Värme	37 443	41 150
MFS	475	6 258
Juridikon	7 371	8 458
Ellevio	3 596	2 748
Tvättstugeservice	0	22 400
Övr uppl kostnader	927	5 563
	103 854	200 853

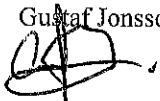
Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar, Stockholm Silverfasanen 2	14 850 000	14 850 000
Summa ställda säkerheter	14 850 000	14 850 000

Not 13 Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
Inga	0	0
	0	0

STOCKHOLM 2019-04-10

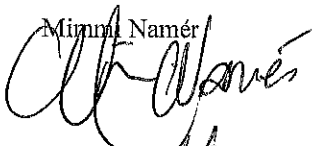
Gustaf Jonsson



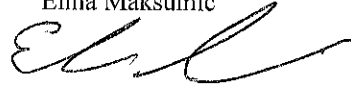
Rickard Nobel
Rickard Nobel




Mimmi Namér



Elma Maksumic



Min revisionsberättelse har lämnats den ~~maj 2019~~



Anders Lundqvist
Förtroendevald revisor

12 juni 2019