

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Silverfasanen 1

769603-9200

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Silverfasanen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-06-25 bestått av:

- Bo Hansson, ordförande
- Johannes Wiktorin, kassör
- Cecilia Zetterberg Garzon, ledamot
- Karin Hansson Björverud, suppleant

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter.

Revisorer

Fredrik Åborg MT Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Jillhed.

Om BRF Silverfasanen 1

Fastigheten är belägen i S:t Görans församling vid Thorildsplan i Stockholm. Föreningen bildades den 10 februari 1999 och fastigheten förvärvades den 16 december 2004

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. Isamband 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

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.

Lägenhetsfördelning

Föreningen bestod ursprungligen av 24 lägenheter med ett (1) rum och kök och 8 lägenheter med två (2) rum och kök. Ombyggnation och två råvindsförsäljningar har ändrat fördelningen.

Försäkring

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

Fastighetsförvaltning

Under 2020 har fastighetsskötseln hanterats av styrelsen medan städningen har utförts av Andersson & Johansson. Snö- och isräjning från tak har beställts vid behov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-25. Stämman hölls på föreningens innergård och 8 medlemmar deltog.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Överlåtelser

Under året har 6 överlåtelser av bostadsrättslägenheter skett.

Andrahandsupplåtelse

Under året har 3 ansökningar om andrahandsupplåtelse inkommit.

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 -275 697 varav avskrivningar på byggnadens bokförda värde, vilket inte påverkar kassaflödet, består av 262 646. Föreningens lån bör ställas i relation till dolda tillgångar i två lägenheter som upplåts som hyresrätter, samt lokal med hyresrätt. Föreningen har under året registrerat sig för moms till följd av sin debitering av elförbrukning mot medlemmar efter individuell mätning.

Avgifter

Årsavgiften har inte förändrats.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	960	864	842	836
Resultat efter finansiella poster	-276	-4 125	-306	-173
Soliditet (%)	55,74	56,12	68,13	68,50

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 366 983	793 794	-1 743 012	-4 124 865	17 292 900
Avsättning yttre fond		107 151	-107 151		0
Balanseras i ny räkning			-4 124 865	4 124 865	0
Årets resultat				-275 697	-275 697
Belopp vid årets utgång	22 366 983	900 945	-5 975 028	-275 697	17 017 203

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 975 028
årets förlust	-275 697
	-6 250 725

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	107 151
i ny räkning överföres	-6 357 876
	-6 250 725

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	363 461	280 260
Årsavgifter		490 104	490 104
Övriga intäkter		150 773	93 591
Summa rörelseintäkter m.m.		1 004 338	863 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-757 191	-832 300
Löpande reparationer och underhåll		-6 576	-3 660 236
Administrationsomkostnader	4	-121 855	-121 388
Personalkostnader		-1 257	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-262 646	-262 294
Summa rörelsekostnader		-1 149 525	-4 876 218
Rörelseresultat		-145 187	-4 012 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 526	-112 675
Summa finansiella poster		-130 510	-112 602
Resultat efter finansiella poster		-275 697	-4 124 865
Årets resultat		-275 697	-4 124 865

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 280 997	30 543 643
Summa materiella anläggningstillgångar		30 280 997	30 543 643
Summa anläggningstillgångar		30 280 997	30 543 643
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		78 226	19 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	81 136	74 236
Summa kortfristiga fordringar		159 362	93 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		87 943	177 387
Summa kassa och bank		87 943	177 387
Summa omsättningstillgångar		247 305	271 309
SUMMA TILLGÅNGAR		30 528 302	30 814 952

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		22 256 795	22 256 795
Förlagsinsatser		110 188	110 188
Uppskrivningsfond		900 945	793 794
Summa bundet eget kapital		23 267 928	23 160 777

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 975 028	-1 743 012
Årets resultat		-275 697	-4 124 865
Summa fritt eget kapital		-6 250 725	-5 867 877
Summa eget kapital		17 017 203	17 292 900

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 100 000	13 100 000
Summa långfristiga skulder		13 100 000	13 100 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		50 793	102 040
Skatteskulder		136 952	127 598
Övriga skulder		3 467	27 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	219 887	164 830
Summa kortfristiga skulder		411 099	422 052

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 528 302

30 814 952

2020

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

	2020	2019
Hyresintäkter, lokaler	-228 857	-145 656
Hyresintäker	-134 604	-134 604
	-363 461	-280 260

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
OVK	-21	0
Städning	57 056	55 901
El	104 922	125 746
Värme	177 158	276 028
Vatten och avlopp	58 302	46 251
Sophämtning	33 455	48 181
Kabel TV /Internet	97 440	97 440
Övriga Driftkostnader	10 051	12 030
Fastighetsskatt	69 308	67 644
Fastighetsförsäkring	49 876	46 182
Reparation	88 915	56 897
Underhåll	10 729	0
	757 191	832 300

Not 4 Fastighetsadministration

	2020	2019
Revisionsarvode	27 474	19 000
Kameral förvaltning Brain Accounting	42 936	41 065
Konsultarvode Brain Accounting	14 926	14 126
Konsultarvode Övriga	26 875	4 576
Serviceavgifter fastighetsägarna	5 184	5 142
Bankkostnader	3 760	35 015
Övriga förvaltningskostnader	700	2 464
	121 855	121 388

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	33 654 564	33 654 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 654 564	33 654 564
Ingående avskrivningar	-3 110 921	-2 848 627
Årets avskrivningar	-262 646	-262 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 373 567	-3 110 921
Utgående redovisat värde	30 280 997	30 543 643
Taxeringsvärden byggnader	14 863 000	14 863 000
Taxeringsvärden mark	28 695 000	28 695 000
	43 558 000	43 558 000
Taxeringsvärde bostäder	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde lokaler	663 000	663 000
	14 863 000	14 863 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 776	49 876
Övriga förutbetalda kostnader	24 360	24 360
	81 136	74 236

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank lån nr 828707	3 600 000	3 600 000
Swedbank lån nr 005409	6 100 000	6 100 000
Swedbank lån nr 566815	1 000 000	1 000 000
Swedbank lån nr 459664	1 000 000	1 000 000
Swedbank lån nr 719752	800 000	800 000
Swedbank lån nr 813605	600 000	600 000
	13 100 000	13 100 000

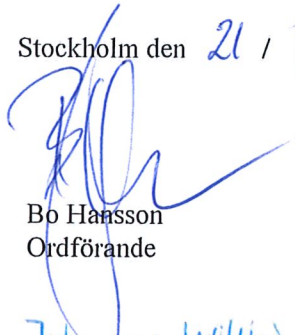
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	104 037	91 148
Upplupna stryelsearvode	5 257	5 257
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna utgiftsräntor	2 972	0
Ellevio	12 124	6 906
Stockholm Exergi	21 194	27 579
Stockholm Vatten och Avfall	12 885	15 940
Byggnadsfirma Janrik & Co	43 418	
	219 887	164 830

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 100 000	13 100 000
	13 100 000	13 100 000

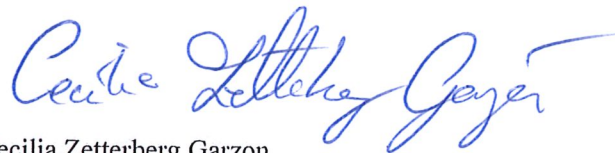
Stockholm den 21 / 5 2021



Bo Hansson
Ordförande



Johannes Wiktorin
Kassör



Cecilia Zetterberg Garzon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 24/5-2021



Fredrik Åborg
Revisor
MT Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silverfasanen 1

Org.nr 769603-9200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silverfasanen 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silverfasanen 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

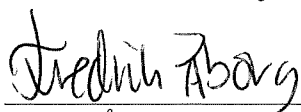
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har ej efterlevt föreningens stadgar §35 kring att upprätta underhållsplan, m.m. Därmed har avsättning till yttre fond har ej heller kunnat göras enligt underhållsplan.

Stockholm den 24 maj 2021



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor