

Årsredovisning 2024

Brf Silverfasanen 1

769603-9200



Välkommen till årsredovisningen för Brf Silverfasanen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Silverfasanen 1	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 1 450 kvm och 1 lokal om 94 kvm. Byggnadernas totalyta är 1544 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniél Erik Näsström	Ordförande
Anna Ytterberg	Styrelseledamot
Fredrik Björnberg	Styrelseledamot
Ljeutrim Makolli	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-19. Beslut om höjda avgifter..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2005** ● Stambyte av bad- och köksstammar. I samband med detta renoverades samtliga badrum och den gemensamma tvättstugan. Nya elstigare drogs i fastigheten.
- 2008** ● Samtliga fönster renoverades.
- 2009** ● Ny fjärrvärmeanläggning installerades.
- 2010** ● Balkonger byggdes mot innergården.
- 2011** ● Taket byttes mot nytt falsat plåttak.
- 2013** ● Säkerhetsdörrar och postboxar.
- 2016** ● Nya ytterportar sattes, samtliga gemensamma lås byttes, källarutrymme målades om, vattenpump 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

Planerade underhåll

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

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero recycling AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elektronisk bokning av tvättstuga	Boka tvätt Sverige AB

Elnät	Fortum Ellevio
Fastighetsskötsel	HSB Stockholm
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Trygg Hansa
Sanitet och avfallshantering	Stockholm Vatten AB
Trappstäd	Mickes Fönsterputs och Städ AB
TV och bredband	Telenor AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna gjordes med 28 procent från mars 2024. Avgiftshöjningen gjordes för att möta höjda ränteutgifter och ökade driftkostnader.

Föreningen band lån om 4,4 mkr till en ränta om 3,35 procent. Resterande lån ligger kvar med rörlig ränta.

Föreningen tog ett lån på 200 000 kr för att stärka upp kassan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 28%.

Förändringar i avtal

Byte av städfirma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 654 667	1 336 459	1 138 000	1 058 000
Resultat efter fin. poster	-185 930	-609 707	-389 117	-207 000
Soliditet (%)	52	53	55	55
Taxeringsvärde	63 318 000	63 318 000	63 318 000	43 558 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	931	663	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,5	65,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 097	9 948	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 776	8 646	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	49	-224	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	113	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	158	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	54	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	309	325	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,21	4,35	-	-
Räntekänslighet (%)	10,84	14,79	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 58 876 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	22 256 795	-	-1 217 093	21 039 702
Upplåtelseavgifter	110 188	-	1 217 093	1 327 281
Fond, yttre underhåll	1 631 120	-	311 512	1 942 632
Balanserat resultat	-7 576 491	-609 707	-311 512	-8 497 710
Årets resultat	-609 707	609 707	-185 930	-185 930
Eget kapital	15 811 905	0	-185 930	15 625 975

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 497 710
Årets resultat	-185 930
Totalt	-8 683 640
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	311 512
Balanseras i ny räkning	-8 995 152
	-8 683 640

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 654 667	1 336 459
Övriga rörelseintäkter	3	0	28 844
Summa rörelseintäkter		1 654 667	1 365 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-850 932	-843 478
Övriga externa kostnader	8	-128 637	-241 778
Personalkostnader	9	-28 912	-51 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262 296	-263 340
Summa rörelsekostnader		-1 270 777	-1 399 848
RÖRELSERESULTAT		383 891	-34 545
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 245	1 974
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-571 065	-577 137
Summa finansiella poster		-569 820	-575 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-185 930	-609 707
ÅRETS RESULTAT		-185 930	-609 707

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	29 228 005	29 490 301
Summa materiella anläggningstillgångar		29 228 005	29 490 301
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 228 005	29 490 301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 384	23 543
Övriga fordringar	12	24 676	152 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 712	57 684
Summa kortfristiga fordringar		97 772	234 194
Kassa och bank			
Kassa och bank		478 999	210 585
Summa kassa och bank		478 999	210 585
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		576 771	444 779
SUMMA TILLGÅNGAR		29 804 776	29 935 080

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 366 983	22 366 983
Fond för yttre underhåll		1 942 632	1 631 120
Summa bundet eget kapital		24 309 615	23 998 103
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 497 710	-7 576 491
Årets resultat		-185 930	-609 707
Summa fritt eget kapital		-8 683 640	-8 186 198
SUMMA EGET KAPITAL		15 625 975	15 811 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 400 000	0
Summa långfristiga skulder		4 400 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 150 000	13 350 000
Leverantörsskulder		206 456	248 587
Skatteskulder		149 368	145 816
Övriga kortfristiga skulder		2 501	18 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	270 476	360 148
Summa kortfristiga skulder		9 778 801	14 123 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 804 776	29 935 080

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	383 891	-34 545
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	262 296	263 340
	646 187	228 795
Erhållen ränta	1 245	1 974
Erlagd ränta	-574 049	-568 745
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	73 382	-337 975
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	136 422	-40 757
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-141 390	262 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 414	-115 827
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200 000	250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	200 000	250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	268 414	134 173
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	210 585	76 411
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	478 999	210 585

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Silverfasanen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 131 618	815 532
Hysesintäkter, bostäder	148 056	144 580
Hysesintäkter, lokaler	241 092	234 018
Kabel-TV/Bredband	63 120	63 120
El	61 038	75 527
Påminnelseavgift	0	360
Pantförskrivningsavgift	0	1 984
Överlåtelseavgift	0	1 338
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	9 645	0
Summa	1 654 667	1 336 459

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	14
Elprisstöd	0	28 830
Summa	0	28 844

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	37 786	49 538
Städning	45 784	63 648
Sotning	0	4 120
Besiktning och service	19 041	3 162
Trädgårdsarbete	147	0
Klottersanering	0	2 511
Summa	102 758	122 979

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 524	0
Bostäder	0	11 796
Tvättstuga	4 994	5 615
Dörrar och lås/porttele	6 182	0
Ventilation	0	4 556
El	0	6 260
Tak	4 994	4 994
Summa	17 694	33 221

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	102 246	174 425
Uppvärmning	269 883	244 463
Vatten	104 346	83 611
Sophämtning	35 828	32 899
Summa	512 303	535 398

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	45 397	77 852
Bredband	97 440	0
Fastighetsskatt	75 340	74 028
Summa	218 177	151 880

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	63	0
Övriga förvaltningskostnader	28 650	132 598
Juridiska kostnader	1 031	0
Revisionsarvoden	32 125	46 526
Ekonomisk förvaltning	66 768	62 654
Summa	128 637	241 778

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	22 000	36 801
Sociala avgifter	6 912	14 452
Summa	28 912	51 253

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	566 892	575 848
Övriga räntekostnader	4 173	1 289
Summa	571 065	577 137

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 654 564	33 654 564
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 654 564	33 654 564
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 164 263	-3 900 923
Årets avskrivning	-262 296	-263 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 426 559	-4 164 263
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 228 005	29 490 301
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 251 171</i>	<i>13 251 171</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 053 000	19 053 000
Taxeringsvärde mark	44 265 000	44 265 000
Summa	63 318 000	63 318 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	43	221
Övriga fordringar	24 633	67 081
Fordringar hos leverantör	0	85 665
Summa	24 676	152 967

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 209	7 893
Fastighetsskötsel	8 854	8 420
Försäkringspremier	0	319
Bredband	24 694	24 360
Förvaltning	16 955	16 692
Summa	58 712	57 684

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,07 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2027-02-25	3,35 %	800 000	800 000
Swedbank	2027-02-25	3,35 %	3 600 000	3 600 000
Swedbank	2025-03-28	3,05 %	6 100 000	6 100 000
Swedbank	2025-01-28	3,41 %	850 000	850 000
Swedbank	2025-01-28	3,41 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2025-02-28	3,07 %	200 000	
Summa			13 550 000	13 350 000
Varav kortfristig del			9 150 000	13 350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 650 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 200	6 664
El	14 808	140 000
Uppvärmning	35 727	36 339
Försäkringspremier	11 454	0
Utgiftsräntor	17 811	20 795
Vatten	17 405	13 945
Förutbetalda avgifter/hyror	136 071	110 405
Beräknat revisionsarvode	32 000	32 000
Summa	270 476	360 148

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 550 000	13 350 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har påbörjat amortering om 45 tkr per kvartal.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Ytterberg
Styrelseledamot

Daniél Erik Näsström
Ordförande

Fredrik Björnberg
Styrelseledamot

Ljeutrim Makolli
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fredrik Åborg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2025 23:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 13:08

DOCUMENT ID:

BJLpvU3fxl

ENVELOPE ID:

H1fS6wUhMgx-BJLpvU3fxl

DOCUMENT NAME:

Brf Silverfasanen 1, 769603-9200 - Årsredovisning 2024.
pdf

18 pages

SHA-512:

fa972930fd67fd1a368c1298ce8dff3dea84f7a6d4e3a1bc
d76bdb9e7d3b750ed5a7a5efd9f4d64f746ff20f378f465e
0c35975b9852885fae6da2459fd48ad2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LJEUTRIM MAKOLLI trimi_28@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 13:26 03.06.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.154.90
2. ANNA YTTERBERG annaerika@live.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 13:43 03.06.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.41.211
3. Daniél Erik Näsström danielerik.nasstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 13:45 03.06.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.123.226
4. NILS FREDRIK JOEN WILHELM BJÖRNBERG fredrik.bjornberg@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 21:28 10.06.2025 21:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.80.103
5. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	10.06.2025 23:14 10.06.2025 23:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.135.60

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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

Jag har noterat brister i föreningens lägenhetsförteckning och tillhörande dokumentation. Det saknas upplåtelseavtal för flera lägenheter och det finns avvikelser mellan redovisade insatser i årsredovisningen och vad som framgår av lägenhetsförteckningen. Styrelsen bör säkerställa att dokumentationen uppfyller kraven enligt bostadsrättslagen. Den anmärkning som lämnades i föregående års revisionsberättelse kvarstår.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2025 23:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 13:08

DOCUMENT ID:

rkZlpv82Mxl

ENVELOPE ID:

By7Hav8hGeg-rkZlpv82Mxl

DOCUMENT NAME:

Brf Silverfasanen RB 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

3434d6b52aeecd121a56672694649c7d3111665b5b058
2fca0fa73d5a6f26c201100869210e1f78e5dfcf5697801
b8621706088c28373d39cddb7ab52bc15276

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	10.06.2025 23:16	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	10.06.2025 23:15	Low	IP: 217.213.135.60

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed