

Brf Guldfasanen 6



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Guldfasanen 6
769609-3561

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Guldfasanen 6 (769609-3561) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 6 bildades 2003 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Byggnaden på Thorildsvägen 5 uppfördes dock redan 1930 av Kungliga Sällskapet Pro Patria som ett barnbördshus, vilket framgår av inskriptionen i guld ovanför porten. Verksamheten hade bedrivits på flera adresser i Stockholm sedan den startades 1774 med stöd av kung Gustav III som landets första BB. Förlossningsverksamheten upphörde 1952 och 1980 såldes fastigheten till staten som använde den till utbildning innan den 2003 omvandlades till bostäder. En av dem som då flyttade in var född i huset 60 år tidigare!

Byggnaden är ritad av arkitekt Carl Westman som slog igenom 1906 med ett av nationalromantikens viktigaste pionjärverk, Svenska läkaresällskapets hus vid Klara Kyrka. Andra kända verk signerade Carl Westman är Stockholms rådhus från 1915, Beckomberga sjukhus och Karolinska sjukhuset som han var med och projekterade före sin död 1936.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-22. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Guldfasanen 6 i Stockholms kommun, omfattande adressen Thorildsvägen 5. Guldfasanen 6 byggdes år 1930. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
33	Lägenheter, bostadsrätt	2 281

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-04-27. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Maria Sundling Grundtman	Ordförande
Filip Johansson	Kassör
Daniel Sjöholm	Sekreterare
Philip Aspenrot	Ledamot
Johan Sundén	Suppleant
Simon Larsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Philip Aspenrot, Filip Johansson, Maria Sundling Grundtman och Daniel Sjöholm.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Björn Sjödin (Focus Revision AB) med Arto Taxell som suppleant.

Valberedningen har utgjorts av Kerstin Tengblad.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Byte av expansionskärl i radiatorsystemet
2021	Byte av avloppsstam i källaren
2021	Gallring av ekens trädkrona på gården
2020	Byte av köksfläktar och postboxar
2019	Upprustning av gården inklusive sopstationen
2018	Renovering av tvättstuga
2017	Installation av bergvärme
2016	Stamspolning
2014-2015	Fönsterrenovering
2014	Balkongbyggnation
2013	Hissrenovering
2012	Renovering av skiffertak och takplåt
2012	Råvinden byggs ihop med fyra befintliga lägenheter till fyra etagevåningar med terasser.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Spolning av stam

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2022-04-01 med 3 procent.

Ingen avgiftsförändring är beslutad för nästa år.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49 st. Under året har 9 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 51 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets början band föreningen ytterligare lån på långa löptider, för att säkerställa fortsatt stabila och låga räntekostnader. Detta innebär att totalt tre lån nu är bundna på 8 respektive 10 år och att den genomsnittliga räntan för föreningens fyra lån därmed fortfarande ligger under två procent. Styrelsen har även beslutat att under 2023 göra ett uppehåll i den tidigare höga amorteringstakten med ambitionen att kunna göra en större engångsamortering när det fjärde lånet löper ut under 2024.

Efter upphandling beslutade styrelse i november för att förlänga tidigare avtal om ekonomisk förvaltning med Fastighetsägarna samt teckna ett nytt avtal om teknisk förvaltning, inklusive årlig uppdatering av underhållsplan i fastighetsägarnas digitala verktyg.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 847	1 789	1763	1654
Resultat efter fin. poster (tkr)	158	-129	260	235
Soliditet (%)	78,4	77,5	75,9	75,5
Årsavgift per kvadratmeter	782	758	749	701
Skuldsättning per kvadratmeter	5326	5618	6196	6315
Räntekänslighet	6,8%	7,4%	8,3%	9,0%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för balkonger, uteplatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	44 644 800	-	1 759 074	108 659	-1 057 451	-140 269	45 314 813
<i>Resultatdispositionen enl föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll			581 000	11 611	-581 000		11 611
Balanseras i ny räkning					-140 269	140 269	
Årets resultat						146 568	146 568
	<u>44 644 800</u>	<u>-</u>	<u>2 340 074</u>	<u>120 270</u>	<u>-1 778 720</u>	<u>146 568</u>	<u>45 472 992</u>

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-1 778 720
Årets resultat	<u>146 568</u>
Totalt	<u>-1 632 152</u>
Avsättning till yttre fond	581 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-2 213 152</u>
Summa	<u>-1 632 152</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 847 446	1 788 789
Summa rörelseintäkter		1 847 446	1 788 789
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 015 312	-1 233 609
Övriga externa kostnader	4	-24 792	-33 359
Personalkostnader och arvoden	5	-63 476	-62 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-399 688	-399 688
Summa rörelsekostnader		-1 503 268	-1 729 209
Rörelseresultat		344 178	59 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		277	260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 276	-188 498
Summa finansiella poster		-185 999	-188 238
Resultat efter finansiella poster		158 179	-128 658
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-11 611	-11 611
Summa bokslutsdispositioner		-11 611	-11 611
Resultat före skatt		146 568	-140 269
Årets resultat		146 568	-140 269

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 565 413	57 934 331
Inventarier, maskiner och installationer	7	30 769	61 539
Summa materiella anläggningstillgångar		57 596 182	57 995 870
Summa anläggningstillgångar		57 596 182	57 995 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		538	538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 539	44 003
Summa kortfristiga fordringar		38 077	44 541
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		397 996	416 070
Summa kassa och bank		397 996	416 070
Summa omsättningstillgångar		436 073	460 611
SUMMA TILLGÅNGAR		58 032 255	58 456 481

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 644 800	44 644 800
Fond för yttre underhåll		2 340 074	1 759 074
Övriga fonder		120 270	108 659
Summa bundet eget kapital		47 105 144	46 512 533
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 778 720	-1 057 451
Årets resultat		146 568	-140 269
Summa fritt eget kapital		-1 632 152	-1 197 720
Summa eget kapital		45 472 992	45 314 813
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 694 500	7 425 000
Summa långfristiga skulder		11 694 500	7 425 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	455 000	5 389 500
Leverantörsskulder		72 538	39 160
Övriga skulder		-	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		337 225	287 768
Summa kortfristiga skulder		864 763	5 716 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 032 255	58 456 481

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Bergvärmeinstallation	5%	(5%)
Installationer	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna ska styrelsen upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättningen till yttre fond görs enligt underhållsplan. Föreningens underhållsplan är framtagen 2018 och sträcker sig till 2062.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 782 985	1 729 166
Bredband	34 353	34 254
Balkongfond	11 612	11 612
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 523	12 138
Övriga hyresintäkter	973	1 619
	<u>1 847 446</u>	<u>1 788 789</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	25 307	12 714
Städning	46 882	43 741
Tillsyn, besiktning, kontroller	42 630	25 317
Trädgårdsskötsel	6 860	17 156
Snöröjning	3 354	30 989
Reparationer	139 432	59 004
El	253 791	128 750
Uppvärmning	61 822	57 194
Vatten	60 706	56 216
Sophämtning	51 363	42 984
Försäkringspremie	28 633	27 249
Fastighetsavgift bostäder	44 051	42 311
Övriga fastighetskostnader	36 826	51 433
Kabel-tv/Bredband/IT	48 356	41 056
Förvaltningsarvode ekonomi	51 381	50 000
Panter och överlåtelser	18 033	18 149
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	1 388
Juridiska åtgärder	1 500	20 192
Övriga externa tjänster	29 420	17 463
	<u>950 347</u>	<u>743 306</u>
Underhåll		
Installationer	61 250	-
El	3 715	-
Stambyte avlopp källare	-	415 553
Målning plåtdetaljer	-	74 750
	<u>61 250</u>	<u>490 303</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 015 312	1 233 609

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	6 667	6 330
Besiktnings- och utredningskostnader	-	8 904
Revisionarvode	18 125	18 125
Summa	24 792	33 359

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	48 300	47 598
Sociala kostnader	15 176	14 955
	<u>63 476</u>	<u>62 553</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	27 853 000	27 853 000
- Ombyggnad fjärrvärmeanläggning 2017	1 807 762	1 807 762
- Mark	32 697 000	32 697 000
	<u>62 357 762</u>	<u>62 357 762</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 423 431	-4 054 513
- Årets avskrivning enligt plan	-368 918	-368 918
	<u>-4 792 349</u>	<u>-4 423 431</u>
Redovisat värde vid årets slut	57 565 413	57 934 331
Taxeringsvärde		
Byggnader	55 000 000	43 000 000
Mark	63 000 000	39 000 000
	<u>118 000 000</u>	<u>82 000 000</u>
Bostäder	118 000 000	82 000 000
	<u>118 000 000</u>	<u>82 000 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	153 849	153 849
	<u>153 849</u>	<u>153 849</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-92 310	-61 540
- Årets avskrivning enligt plan	-30 770	-30 770
	<u>-123 080</u>	<u>-92 310</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 769	61 539

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SHB Sparkonto	6 314	6 407
Avräkningskonto Fastighetsägarna	391 682	409 663
Summa	397 996	416 070

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Stadshypotek	2024-03-01	1,38%	2 640 000	240 000	2 880 000
Stadshypotek	2030-01-30	1,50%	3 274 500	300 000	3 574 500
Stadshypotek	2031-06-30	1,47%	4 976 250	23 750	5 000 000
Stadshypotek	2030-03-01	1,92%	1 258 750	101 250	1 360 000
			12 149 500	665 000	12 814 500
Kortfristig del av långfristig skuld					
Amorteringar			-455 000		
Lån som förfaller inom 1 år			-		
			-455 000		

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2023- -

Maria Sundling Grundtman

Daniel Alexander Sjöhom

Filip Johansson

Philip Aspenrot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023- -

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Brf Guldfasanen 6 Årsredovisning 2022 att signera.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Malin Rutberg

ÄRENDEREFERENS

1591312

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>