



Årsredovisning 2023



Brf Silouette

Org nr 769627-2298

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Silouette, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 oktober 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 38:13 i Nacka kommun.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus med totalt 130 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 9 668 kvm. Föreningen disponerar 111 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

45 st	2 rum och kök
70 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningar. Eftersom fastigheten delas med Bostadsrättsföreningen Panorama finns det dels en gemensamhetsanläggning för de gemensamma angelägenheterna som berör föreningen som till exempel relaxen och övernattningslägenheten. Därutöver är föreningen en av 12 medlemmar i Nya Kvarnens samfällighetsförening, som hanterar vissa gemensamma ytor inom området.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är från värdeåret 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Förvaltning

Föreningen har haft avtal gällande ekonomisk och teknisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 11 maj 2017.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Till yttre fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Underhållsplan

Föreningen har inte en uppdaterad underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Magnus Billstrand	ordförande
	Sadaf Khodayari	
	Carl Åkesson	
	Susan Nikolausson	
	Hans Land	
Suppleanter	Mona-Lisa Fränneby	
	Sofia Hassan	
	Emma Stenman	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (7) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Erika Svensson
Ernst & Young AB

Valberedning

Caroline Hvass

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5-årsbesiktning av allmänna utrymmen, samt lokaler i gemensamhetsanläggningen genomfördes i april. Samtliga anmärkningar är vid årets slut, inte ännu åtgärdade av PEAB, vilket belastat styrelsen mycket, i form av påminnelser genom telefonsamtal och mail. Föreningen har tre lån, med räntan låst fördelaktigt. Se Not 11. Detta har medfört att årsavgifterna endast höjts med 5% under året. Styrelsen har för att undvika avgiftshöjningar, i stället beslutat att börja ta betalt för varmvattnet efter förbrukning, då detta anses fördela kostnaderna mer rättvist, samt därigenom även kompensera för avgiftshöjningar från Nacka Vatten och Avfall, samt Stockholm Exergi. Föreningen har omförhandlat ett flertal avtal, vilket bl.a. innebär att föreningen har nya förvaltare för både ekonomisk och teknisk förvaltning, fr.o.m. 1/1 2024. Samarbetet med vår grannförening Panorama har utvidgats och intensifierats under året, och vi har gemensamt valt entreprenörer för att hålla kostnaderna nere, samt erhålla förbättrad service.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 215 (210) medlemmar. Under året har 34 (34) medlemmar tillträtt samt 29 (32) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 20 (22) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 177	7 983	7 991	7 985
Resultat efter finansiella poster	-3 112	-4 000	-1 958	-2 813
Soliditet (%)	82,3	82,3	82,2	80,8
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	685	660	660	660
Skuldsättning/kvm (kr)	14 253	14 393	14 523	14 905
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	14 253	14 393	14 523	14 905
Sparande/kvm (kr)	214	122	327	238
Räntekänslighet (%)	20,8	21,8	22,0	22,6
Energikostnad/kvm (kr)	194	200	232	131
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,4	79,2	79,4	80,5

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror till stor del på avskrivningar av anläggningstillgångar. Kostnad för avskrivning behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningens kassaflöde är positivt. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	338 380 000	325 910 000	1 034 594	-7 684 874	-3 999 731	653 639 989
Disposition av föregående års resultat:			290 040	-4 289 771	3 999 731	0
Årets resultat					-3 111 517	-3 111 517
Belopp vid årets utgång	338 380 000	325 910 000	1 324 634	-11 974 645	-3 111 517	650 528 472

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 974 645
årets förlust	-3 111 517
	-15 086 162
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	290 040
i ny räkning överföres	-15 376 202
	-15 086 162

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 177 302	7 982 898
Övriga rörelseintäkter	3	270 332	73 853
Summa rörelseintäkter		8 447 634	8 056 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 834 616	-4 349 509
Övriga externa kostnader	5	-556 382	-499 641
Personalkostnader	6	-215 286	-180 806
Avskrivningar		-5 181 939	-5 181 938
Summa rörelsekostnader		-9 788 223	-10 211 894
Rörelseresultat		-1 340 589	-2 155 143
Finansiella poster			
Ränteintäkter		52 238	115
Räntekostnader		-1 823 165	-1 844 703
Summa finansiella poster		-1 770 927	-1 844 588
Resultat efter finansiella poster		-3 111 517	-3 999 731
Årets resultat		-3 111 517	-3 999 731

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	785 116 662	790 233 330
Inventarier, verktyg och installationer	8	430 918	294 189
Summa materiella anläggningstillgångar		785 547 580	790 527 519
Summa anläggningstillgångar		785 547 580	790 527 519
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 126	59 426
Fordringar hos entreprenör		0	129 687
Övriga fordringar	9	550 749	876 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	210 786	284 882
Summa kortfristiga fordringar		762 662	1 350 871
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 764 098	2 472 345
Summa kassa och bank		3 764 098	2 472 345
Summa omsättningstillgångar		4 526 759	3 823 215
SUMMA TILLGÅNGAR		790 074 339	794 350 734

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		664 290 000	664 290 000
Fond för yttre underhåll		1 324 634	1 034 594
Summa bundet eget kapital		665 614 634	665 324 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 974 645	-7 684 874
Årets resultat		-3 111 517	-3 999 731
Summa fritt eget kapital		-15 086 162	-11 684 605
Summa eget kapital		650 528 472	653 639 989
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	136 419 635	137 787 751
Summa långfristiga skulder		136 419 635	137 787 751
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 368 116	1 368 116
Förskott från kunder		300	300
Leverantörsskulder		338 403	292 780
Skatteskulder		248 000	236 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 171 413	1 025 798
Summa kortfristiga skulder		3 126 232	2 922 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		790 074 339	794 350 734

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 111 517	-3 999 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 181 939	5 181 938
Förändring skatteskuld/fordran		12 000	12 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 082 422	1 194 207
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		58 300	-21 931
Förändring av kortfristiga fordringar		327 113	-355 053
Förändring av leverantörsskulder		45 623	212 503
Förändring av kortfristiga skulder		145 615	-564 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 659 073	465 245
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-202 000	-359 460
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-202 000	-359 460
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 368 116	-1 249 133
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 368 116	-1 249 133
Årets kassaflöde		1 088 957	-1 143 348
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 018 296	4 161 644
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 107 253	3 018 296

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	6 620 221	6 381 821
Garageintäkter	1 557 081	1 601 077
	8 177 302	7 982 898

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övernattningsrum, föreningslokal och relax	109 700	50 900
Elprisstöd	147 680	0
Andrahandsupplåtelse	11 932	3 208
Övriga intäkter	1 020	19 745
	270 332	73 853

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	225 000	225 001
Trivselåtgärder	5 139	5 665
Städning	138 757	184 390
Hyra av entrémattor	31 930	38 190
Snöröjning/sandning	57 199	86 859
Serviceavtal	128 364	142 536
Hisservice	77 521	60 531
Bevakning	206 997	229 220
Besiktningar	19 333	27 660
Gemensamhetsanläggning	290 124	290 125
Reparationer	161 839	379 840
El	372 312	692 737
Uppvärmning	699 839	641 443
Vatten och avlopp	799 996	594 932
Avfallshantering	164 622	165 103
Försäkring	78 329	67 191
Kabel-TV	23 066	106 646
Bredband	103 794	249 010
Samfällighetsförening	223 800	137 595
Förbrukningsinventarier	16 504	4 400
Förbrukningsmaterial	10 152	20 435
	3 834 617	4 349 509

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	124 000	124 000
Hemsida	3 352	4 060
Teknisk förvaltning	108 329	152 597
Nedskrivning av äldre fordringar	141 251	0
Föreningsstämmor och medlemsmöten	1 292	26 994
Revisionsarvode	24 000	27 750
Ekonomisk förvaltning	131 748	124 620
Bankkostnader	2 418	3 611
Kreditupplysningar	8 281	14 814
Medlemsskap i branschorganisation	8 690	8 560
Övriga externa kostnader	3 021	12 635
	556 382	499 641

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	163 800	143 850
Sociala avgifter	51 486	36 956
	215 286	180 806

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	810 700 000	810 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	810 700 000	810 700 000
Ingående avskrivningar	-20 466 671	-15 350 003
Årets avskrivningar	-5 116 668	-5 116 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 583 339	-20 466 671
Utgående redovisat värde	785 116 661	790 233 329
Taxeringsvärden byggnader	294 400 000	294 400 000
Taxeringsvärden mark	130 000 000	130 000 000
	424 400 000	424 400 000
Bokfört värde byggnader	588 416 661	593 533 329
Bokfört värde mark	196 700 000	196 700 000
	785 116 661	790 233 329

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	359 460	0
Inköp	202 000	359 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	561 460	359 460
Ingående avskrivningar	-65 271	0
Årets avskrivningar	-65 271	-65 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 542	-65 271
Utgående redovisat värde	430 918	294 189

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	124 644	114 137
Avräkningskonto förvaltare	343 154	545 951
Fordran hos leverantörer	0	43 700
Panorama GA-kostnader	82 951	173 088
	550 749	876 876

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemskap i branschorganisation	8 690	8 690
Försäkring	81 039	70 962
Hissar serviceavtal	10 314	51 216
Övriga serviceavtal	12 704	68 100
Kabel-TV och bredband	32 708	29 626
Bevakning	40 673	56 288
Elbilsladdning	9 968	0
Ränteintäkter	14 690	0
	210 786	284 882

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,81	2026-01-23	46 713 334	47 153 334
Handelsbanken	0,94	2026-10-30	44 313 965	44 766 149
Handelsbanken	1,18	2027-01-30	46 760 452	47 236 384
Kortfristig del av lån			-1 368 116	-1 368 116
			136 419 635	137 787 751

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 368 116 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	238 892	241 267
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Sociala avgifter	24 600	22 600
Revision	48 000	46 500
El	60 713	117 787
Uppvärmning	101 185	92 586
Snöröjning	0	33 894
Panorama GA-kostnader	32 781	66 710
Reparation	4 951	0
Teknisk förvaltning	0	5 475
Förutbetalda avgifter och hyror	581 541	326 529
	1 171 413	1 025 798

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	146 410 000	146 410 000
	146 410 000	146 410 000

Stockholm den

Magnus Billstrand
Ordförande

Sadaf Khodayari

Carl Åkesson

Susan Nikolausson

Hans Land

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Erika Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CARL ÅKESSON

Styrelseledamot

Serienummer: b304d9246c4474b029e743e08ec22c016bd5xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-04-04 05:58:06 UTC



SADAF KHODAYARI

Styrelseledamot

Serienummer: 8e36de7ace7b69773fdac970f3da6d064296xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-04 06:39:07 UTC



Hans Ove Land

Styrelseledamot

Serienummer: 798b243dc2a75524f087c8bec828dca79bef0xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-04-04 13:05:59 UTC



Magnus Nils Gösta Billstrand

Styrelseordförande

Serienummer: ebb9460c43b61087ad812b64081598f1d154xxxx

IP: 90.231.xxx.xxx

2024-04-04 14:34:01 UTC



SUSAN MARIANNE NIKOLAUSSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 5ba11b2b7a270597585dfad24efd39b297cbxxxx

IP: 158.255.xxx.xxx

2024-04-05 07:43:03 UTC



Erika Elisabeth Svensson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6418969368b447423f12acfd163f5464f541xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-05 08:08:35 UTC



Penneo dokumentnyckel: QFAJK-M35SON-6QEVN-FLGVI-HHTVX-FWHJZ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>