



Årsredovisning 2021



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.

Brf Silouette
Org.nr 769627-2298

1 (13)

Styrelsen för Brf Silouette, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 14 juni 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sicklaön 38:13 i Nacka kommun den 15 maj 2015. Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus med totalt 130 bostadsrätter. Den totala boytan är 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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår 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 visa gemensamma ytor inom området.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 301 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 209 200 000 kr och markvärdet är 92 000 000 kr. Värdeår är 2018.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning med Fastum AB.

Brf Silouette
Org.nr 769627-2298

2 (13)

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats 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 enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 660 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 30 kr per kvm boarea per år enligt föreningens stadgar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Dan Öwerström	ordförande
	Johan Malmkvist	vice ordförande
	Miroslav Hrkac	
	Olga Fågelsbo	
	Carl Åkesson	
Suppleanter	Olof Faxborn	
	Michael Zell	
	Caroline Hvass	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Erika Svensson
Ernst & Young AB

Valberedning

Jessica Johansson
Helene Grape

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt förvaltare från Peab Bostad AB till Fastum AB. Bytet föregicks av anbudsinfordran från initialt sex företag. En upphandlingskonsult användes vid urvalet av förvaltare.

Peab har bidragit till föreningens extraordinära utgifter med ett belopp om 2 375 000 kr. Medlen har använts för att minska föreningens lån.

De rostfärgade stolparna i entrégången liksom nummer på hissarna har satts upp för att förtydliga var de olika uppgångarna ligger.

Efter en undersökning bland föreningens medlemmar om behovet av laddstolpar för elbilar har ytterligare laddstolpar installerats, som ett led i en hållbar utveckling. Antalet laddstolpar uppgår nu till 26 stycken.

Brf Silouette
Org.nr 769627-2298

3 (13)

Föreningen har också infört obligatorisk överlåtelsebesiktning vid överlåtelse av bostadsrätt. Detta sker för att undvika skador på fuktskikt vilket tex skett på balkonger och manipulation av ventilationen genom installation av motordrivna köksfläktar. Överlåtelsebesiktningen betalas av föreningen.

Två av föreningens tre lån har flyttats till Handelsbanken. Dessa har bundits på 5 år vardera till en ränta på 0,94% respektive 1,18%. Lånen amorteras med 1% per år.

Sprickbildning i källare och i garaget på plan -3 har åtgärdats av Peab och JM, som garantiärenden.

Föreningen har under året haft intensiva kontakter med Nacka kommun och Kvarnholmens Utvecklings AB för att lösa situationen med den ramp som anlagts på föreningens mark vid entrén till Siloplatsen 2-10 och som används för transporter till skolan.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 130

Överlåtelser under året: 34

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 200

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 205

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 991	7 985	7 969
Resultat efter finansiella poster	-1 958	-2 813	-1 879
Soliditet (%)	82,2	80,8	79,4
Lån per kvm bostadsyta (kr)	14 523	14 905	15 041
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	660	660	660

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.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättslyta av föreningens fastighet.

Årsavgift per kvm bostadsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Brf Silouette
Org.nr 769627-2298

4 (13)

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	338 380 000	317 425 000	454 514	-2 333 795	-2 813 392	651 112 327
Förändring uppl.avgifter		8 485 000				8 485 000
Disposition av föregående års resultat:			290 040	-3 103 432	2 813 392	0
Årets resultat					-1 957 607	-1 957 607
Belopp vid årets utgång	338 380 000	325 910 000	744 554	-5 437 227	-1 957 607	657 639 720

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 437 227
årets förlust	-1 957 607
	-7 394 834
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	290 040
i ny räkning överföres	-7 684 874
	-7 394 834

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

Brf Silouette
Org.nr 769627-2298

5 (13)

Resulträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 990 790	7 985 162
Övriga rörelseintäkter		2 421 676	116 872
Summa rörelseintäkter		10 412 466	8 102 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 782 267	-2 479 502
Övriga externa kostnader	4	-466 360	-886 800
Personalkostnader	5	-183 207	-170 469
Avskrivningar		-5 116 668	-5 116 668
Summa rörelsekostnader		-10 548 502	-8 653 438
Rörelseresultat		-136 036	-551 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-146 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 821 571	-2 115 393
Summa finansiella poster		-1 821 571	-2 261 988
Resultat efter finansiella poster		-1 957 607	-2 813 392
Årets resultat		-1 957 607	-2 813 392

Brf Silouette
Org.nr 769627-2298

6 (13)

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	795 349 997	800 466 665
Summa materiella anläggningstillgångar		795 349 997	800 466 665
Summa anläggningstillgångar		795 349 997	800 466 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 495	82 011
Fordringar hos entreprenör		129 687	48 189
Övriga fordringar	7	1 582 843	1 076 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	192 370	208 930
Summa kortfristiga fordringar		1 942 395	1 416 105
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 647 185	3 590 864
Summa kassa och bank		2 647 185	3 590 864
Summa omsättningstillgångar		4 589 580	5 006 969
SUMMA TILLGÅNGAR		799 939 577	805 473 634

Brf Silouette
Org.nr 769627-2298

7 (13)

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		664 290 000	655 805 000
Fond för yttre underhåll		744 554	454 514
Summa bundet eget kapital		665 034 554	656 259 514
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 437 227	-2 333 795
Årets resultat		-1 957 607	-2 813 392
Summa fritt eget kapital		-7 394 834	-5 147 187
Summa eget kapital		657 639 720	651 112 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	91 919 483	151 330 000
Summa långfristiga skulder		91 919 483	151 330 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	48 485 517	1 320 000
Förskott från kunder		300	100 300
Leverantörsskulder		80 277	277 811
Skatteskulder		224 000	224 000
Övriga skulder		0	41 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 590 279	1 068 128
Summa kortfristiga skulder		50 380 373	3 031 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		799 939 577	805 473 634

Brf Silouette
Org.nr 769627-2298

8 (13)

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 957 607	-2 813 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 116 668	5 116 668
Förändring skatteskuld/fordran		0	-748 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 159 061	1 555 276
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		44 516	24 376 928
Förändring av kortfristiga fordringar		484 854	1 543 723
Förändring av leverantörsskulder		-197 534	-118 982
Förändring av kortfristiga skulder		47 546 601	-1 797 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten		51 037 498	25 559 542
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		8 485 000	-8 485 000
Förändring av långfristiga skulder		-59 410 517	-15 330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-50 925 517	-23 815 000
Årets kassaflöde		111 981	1 744 542
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 049 664	2 305 122
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 161 645	4 049 664

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	6 381 821	6 375 755
Hyra garage	1 608 969	1 587 407
Elavgifter	0	22 000
	7 990 790	7 985 162

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	225 000	130 748
Hyra av entrémattor	72 705	0
Trivselåtgärder	1 445	0
Städkostnader	180 597	0
Snöröjning/sandning	37 063	0
Serviceavtal	83 514	0
Hisservice	55 875	0
Bevakningskostnader	264 297	153 093
Besiktningkostnader	103 401	0
Gemensamhetsanläggning	274 928	45 455
Reparationer	403 939	0
Hissreparationer	10 286	19 284
Fastighetsel	538 880	434 379
Fjärrvärme	624 747	636 515
Vatten och avlopp	1 082 827	194 314
Avfallshantering	210 844	161 107
Försäkringskostnader	66 848	61 278
Kabel-TV	106 695	0
Bredband	248 804	358 637
Samfällighetsförening	129 068	284 691
Förbrukningsinventarier	19 059	0
Förbrukningsmaterial	41 446	0
	4 782 268	2 479 501

Brf Silouette
Org.nr 769627-2298

10 (13)

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	112 000	112 000
Telefoni	2 384	0
Datorkommunikation	720	0
Hemsida	4 060	4 060
Teknisk förvaltning	147 133	715 000
Kundförluster	0	-198 873
Föreningsgemensamma kostnader	18 769	29 450
Revisionsarvode	19 312	18 750
Ekonomisk förvaltning	121 872	13 024
Bankkostnader	3 102	5 149
Konsultarvoden	0	134 250
Juridisk konsultation	0	49 195
Medlems-/föreningsavgifter	8 480	0
Övriga poster	28 528	4 795
	466 360	886 800

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	142 800	130 900
Sociala avgifter	40 407	39 569
	183 207	170 469

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	810 700 000	810 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	810 700 000	810 700 000
Ingående avskrivningar	-10 233 335	-5 116 667
Årets avskrivningar	-5 116 668	-5 116 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 350 003	-10 233 335
Utgående redovisat värde	795 349 997	800 466 665
Taxeringsvärden byggnader	209 200 000	209 200 000
Taxeringsvärden mark	92 000 000	92 000 000
	301 200 000	301 200 000

Brf Silouette
Org.nr 769627-2298

11 (13)

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	422	113 559
Avräkningskonto förvaltare	1 514 460	458 800
Panorama GA-kostnader	67 962	8 956
Pågående kundärenden	0	495 660
	1 582 844	1 076 975

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bostadsrätterna medlemskap	8 560	8 480
Fastighetsförsäkring	61 277	61 277
E-gain serviceavtal	8 793	0
Certego serviceavtal	12 066	0
Telia	29 626	29 609
KTC serviceavtal	19 125	19 125
Bevakningskostnader	52 922	90 439
	192 369	208 930

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank 730-0 kreditiv			0	8 550 000
Handelsbanken	0,94	2026-10-30	45 218 333	0
Swedbank Hypotek AB	1,11	2022-01-25	47 593 333	48 033 333
Swedbank Hypotek AB	1,81	2026-01-23	47 593 334	48 033 334
Swedbank Hypotek AB			0	48 033 333
Kortfristig del av lån			-48 485 517	-1 320 000
			91 919 483	151 330 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 892 184 kr

Lån som förfaller inom ett år: 47 593 333 kr

Brf Silouette
Org.nr 769627-2298

12 (13)

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	200 594	200 041
Styrelsearvoden	71 400	70 950
Sociala avgifter	22 434	19 784
Revision	18 750	18 750
Fastighetsel	96 406	42 435
Fjärrvärme	89 374	91 526
Avfallskostnader	0	49 209
Vatten och avlopp	0	37 123
Förutbetalda avgifter och hyror	693 452	458 800
Utlägg av styrelse	0	19 901
Panorama GA-kostnader	40 239	59 610
Fastum	357 630	0
	1 590 279	1 068 129

Brf Silouette
Org.nr 769627-2298

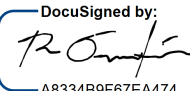
13 (13)

Not 11 Ställda säkerheter

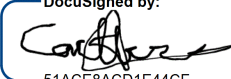
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	146 410 000	146 410 000
	146 410 000	146 410 000

Stockholm den

Dan Öwerström
Ordförande

DocuSigned by:

A8334B9F67EA474...

Carl Åkesson

DocuSigned by:

51ACE8ACD1E44CF...

Olga Fågelsbo

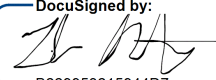
DocuSigned by:

FDCE1E05219C4B3...

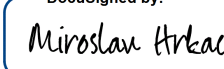
Vår revisionsberättelse har lämnats

Erika Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Johan Malmkvist

DocuSigned by:

B229953215944D7...

Miroslav Hrkac

DocuSigned by:

9A44318B55FE4E5...

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."

ERIKA SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19931028xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2022-05-20 12:46:28 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validate>