

Årsredovisning för

Brf Silouette

769627-2298

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Silhouette, 769627-2298, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-28 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2017-06-14.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Sicklaön 38:13, 2015-05-15. Fastigheten består av tre sammanhängande flerbostadshus med 130 bostadslägenheter samt 111 st garageplatser. Total BOA ca 9 668 m².

Föreningen registrerades som lagfaren ägare hos Lantmäteriet 2015-09-02. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2015-03-03. Föreningen är ansvarsförsäkrad hos Folksam fram till 2021-12-01.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningar.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31:

Anders Åslund	Ordförande	2020-01-01 - 2020-12-31
Melke Izgin	Ledamot	2020-01-01 - 2020-11-30
Dan Öwerström	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-31
Olga Kotiranta	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-31
Ismail Mohammadi	Ledamot	2020-01-01 - 2020-06-16
David Schön	Ledamot	2020-06-16 - 2020-12-31
Michael Zell	Suppleant	2020-01-01 - 2020-12-31
Toni Lahdo	Suppleant	2020-01-01 - 2020-06-16
William Ericson	Suppleant	2020-06-16 - 2020-11-30
Sanaz Sarhangpour	Suppleant	2020-06-16 - 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2020 haft 14 protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2020-06-16.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 130

Överlåtelser under året: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 208

Tillkommande medlemmar: 49

Avgående medlemmar: 51

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 206

Finansiella poster

Det negativa värdet på ränteintäkter i resultaträkningen avser en justering av 2019 års ränteintäkter. Räntekostnaderna har ökat, utav 2 115 393 kr så avser dock 174 935 kr räntekostnader för 2019. Med bakgrund av detta så uppgår räntekostnaderna för 2019 till 1 830 048 kr (1 655 113 kr + 174 935 kr) och för 2020 till 1 940 458 kr (2 115 393 kr - 174 935 kr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	8 102 035	7 969 162	-	-
Resultat efter finansiella poster	-2 813 393	-1 879 282	-	-
Soliditet, %	81	79	59	-
Lån per kvm bostadsyta	14 905	15 041	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	660	660	-	-

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	338 380 000	325 910 000			-1 879 281
Omföring av fg års resultat				-1 879 281	1 879 281
Förändring uppl.avgifter		-8 485 000			
Avsättning till yttre underhållsfond			454 514	-454 514	
Årets resultat					-2 813 392
Vid årets slut	338 380 000	317 425 000	454 514	-2 333 795	-2 813 392

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-2 333 795
Årets resultat	-2 813 392
Totalt	-5 147 187

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	290 040
Balanseras i ny räkning	-5 437 227
Totalt	-5 147 187

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 102 035	7 969 162
Summa rörelseintäkter		8 102 035	7 969 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 595 562	-2 315 268
Externa rörelsekostnader		-770 740	-999 747
Arvoden		-170 469	-
Avskrivningar		-5 116 668	-5 116 667
Summa rörelsekostnader		-8 653 439	-8 431 682
Rörelseresultat		-551 404	-462 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-146 595	238 351
Räntekostnader		-2 115 393	-1 655 113
Summa finansiella poster		-2 261 988	-1 416 762
Årets resultat		-2 813 392	-1 879 281

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	800 466 665	805 583 333
Summa materiella anläggningstillgångar		800 466 665	805 583 333
Summa anläggningstillgångar		800 466 665	805 583 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		82 011	1 264 862
Övriga fordringar	4	666 364	25 288 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	208 930	324 592
Summa kortfristiga fordringar		957 305	26 877 956
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 049 664	2 305 122
Summa kassa och bank		4 049 664	2 305 122
Summa omsättningstillgångar		5 006 969	29 183 078
SUMMA TILLGÅNGAR		805 473 634	834 766 411

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		338 380 000	338 380 000
Upplåtelseavgifter		317 425 000	325 910 000
Yttre underhållsfond		454 514	-
Summa bundet eget kapital		656 259 514	664 290 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 333 795	-
Årets resultat		-2 813 392	-1 879 281
Summa fritt eget kapital		-5 147 187	-1 879 281
Summa eget kapital		651 112 327	662 410 719
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6,7	142 780 000	144 100 000
Summa långfristiga skulder		142 780 000	144 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	9 870 000	23 880 000
Leverantörsskulder		277 811	396 793
Skatteskulder		224 000	972 000
Övriga skulder	8	141 367	368 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 068 129	2 637 950
Summa kortfristiga skulder		11 581 307	28 255 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		805 473 634	834 766 411

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 813 392	-1 879 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	5 116 668	5 116 667
	<u>2 303 276</u>	<u>3 237 386</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 303 276	3 237 386
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	24 081 521	44 999 902
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar till Peab	1 470 482	-1 518 671
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 395 737	775 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 459 542	47 493 635
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-30 700 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 700 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		145 420 000
Amortering av låneskulder	-15 330 000	-316 449 611
Inbetalda insatser	-8 385 000	122 510 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 715 000	-48 519 611
Årets kassaflöde	1 744 542	-31 725 976
Likvida medel vid årets början	2 305 122	34 031 098
Likvida medel vid årets slut	4 049 664	2 305 122

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Intäkter garage	1 609 407	1 262 814
Årsavgifter	6 375 755	5 908 781
Garantiersättning		477 691
Föreningslokal	41 800	75 700
Överlåtelseavgifter	25 986	40 755
Pantsättningsavgifter	13 669	10 140
Andrahandsuthyrning	30 555	28 507
Debiterade kostnader		300
Övrigt	4 863	164 474
Summa	8 102 035	7 969 162

Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftkostnader	202 884	103 659
Hiss	19 285	14 461
Bevakningskostnader	80 957	88 944
Elkostnader	434 379	459 716
Fjärrvärme	636 515	675 049
Vatten & Avlopp	194 314	202 148
Avfall	161 107	146 261
Samfällighetskostnader	330 146	92 393
Fastighetsförsäkring	61 278	55 706
Tomträttsavgälder		90 530
Digital-TV/Bredband/Telefoni	358 637	274 400
Fastighetsskatt	112 000	112 001
Hemsida	4 060	
Summa	2 595 562	2 315 268

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	810 700 000	196 700 000
-Nyanskaffningar		614 000 000
Summa	810 700 000	810 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 116 667	
-Årets avskrivning enligt plan	-5 116 668	-5 116 667
Summa	-10 233 335	-5 116 667
Redovisat värde vid årets slut	800 466 665	805 583 333
Varav byggnader	603 766 665	608 883 333
Varav mark	196 700 000	196 700 000
Summa	800 466 665	805 583 333
Fastighetsbeteckning Nacka Sicklaön 38:13		
Taxeringsvärde byggnader	209 200 000	209 200 000
Taxeringsvärde mark	92 000 000	92 000 000
Summa	301 200 000	301 200 000

Not 4 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fakturerade förskott		23 194 077
Fordran Peab Bostad AB	48 189	1 887 319
Skattekonto	113 559	362
Fordran Panorama	8 956	
Pågående kundärenden	495 660	206 744
Summa	666 364	25 288 502

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Nacka energi		46 688
Fastighetsförsäkring	61 277	55 707
Bredband, TV och telefoni	29 609	29 626
Fastighetsförvaltning	19 125	
Bostadsrätterna medlemskap	8 480	
Samfällighetsavgift		62 207
Bevakningskostnader	90 439	54 664
Föreningslokal		75 700
Summa	208 930	324 592

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	137 500 000	138 820 000
Totalt	137 500 000	138 820 000

Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	5 280 000	5 280 000
Totalt	5 280 000	5 280 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsdag	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank 730-0 Byggnadskreditiv			8 550 000	22 560 000
Swedbank Hypotek AB	0,837%	2021-04-28	47 593 333	48 033 333
Swedbank Hypotek AB	1,110%	2022-01-25	47 593 333	48 033 333
Swedbank Hypotek AB	1,810%	2026-01-23	47 593 334	48 033 334
Summa			151 330 000	166 660 000

Under 2021 kommer föreningen att göra amortering med 1 320 000kr. Byggnadskreditivet kommer att amorteras under 2021.

Not 8 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förskott från medlemmar, insatser	100 000	
Skuld till Peab Bostad AB		368 649
Depositionsavgifter	300	300
Skatt på styrelsearvode	21 283	
Sociala avgifter på styrelsearvode	19 784	
Summa	141 367	368 949

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda årsavgifter		1 958 108
Revisionsarvode	18 750	
Upplupen ränta	200 041	187 670
El	42 435	52 799
Värme	91 526	79 964
Vatten & Avlopp	37 123	202 148
Avfall	49 209	146 261
Styrelsearvode	90 734	11 000
Utlägg av styrelse	19 901	
Samfällighetskostnader	59 610	
Förskott från medlemmar, avisering	458 800	
Summa	1 068 129	2 637 950

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	146 410 000	146 410 000
Summa	146 410 000	146 410 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggnadskreditivet som uppgår till 8 550 000 kr per 2020-12-31 är amorterat i sin helhet under kvartal 1 2021.

Föreningen har ingått ett avtal med Fastum AB avseende ekonomisk- och teknisk förvaltning som gäller fr o m 2021-01-01.

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anders Åslund
Styrelseordförande

Olga Kotiranta
Styrelseledamot

Dan Öwerström
Styrelseledamot

David Schön
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Christian Borg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557445564559

Dokument

Silhouette ÅR 2020 ny.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2021-04-21 10:04:40 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2021-05-05 00:34:40 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Olga Kotiranta (OK)

olgakotiranta1@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLGA KOTIRANTA"

Signerade 2021-04-22 20:32:03 CEST (+0200)

Anders Åslund (AÅ)

anders.aslund@seb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Åslund"

Signerade 2021-04-21 13:38:46 CEST (+0200)

Dan Öwerström (DÖ)

dan.owerstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Mikael Öwerström"

Signerade 2021-04-23 15:40:59 CEST (+0200)

Christian Borg (CB)

christian.borg@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF CHRISTIAN BORG"

Signerade 2021-05-05 00:34:40 CEST (+0200)

David Schön (DS)

david_schon@icloud.com



Verifikat

Transaktion 09222115557445564559



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl David Johannes Schön"
Signerade 2021-04-21 13:00:21 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

