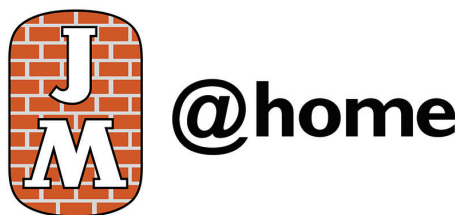


Årsredovisning 2025

Brf Silouette

769627-2298



Välkommen till årsredovisningen för Brf Silouette

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 7
.....	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 38:13 i Nacka kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 130 bostadsrätter. Den totala ytan är 14 571 m² varav boytan är ca 9 668 m². 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 har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam t.o.m. 2024-11-30 och därefter i Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggning

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 från och med 2024-01-01 avtal gällande ekonomisk förvaltning med JM@Home AB. Gällande teknisk förvaltning finns avtal med Sveriges Fastighetsförvaltning 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 i stället avsättning till fonden göras enligt planen.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad i december 2024.

Styrelsens sammansättning

Mimmi Hanson	Ordförande
Filip Bergström	Styrelseledamot
Hans Land	Styrelseledamot
Mona-Lisa Fränneby	Styrelseledamot
Oscar Snabb	Styrelseledamot
Thomas Mårding	Styrelseledamot
Pascal Kwaschny	Suppleant
Roberto Alvarado	Suppleant

Valberedning

Anna Ritzén och Mia Collin varav den förstnämnda är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Erika Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Reparation och underhåll av hissar

Planerade underhåll

2026 ● Filmning/spolning av avloppsstammar

2027 ● Se underhållsplan

Avtal med leverantörer

Driftövervakning, jourtjänster	Securitas
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Elektricitet	Nacka Energi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Kone AB
Laddning elbilar	Elaway
Passersystem, dörrar	Bergs Lås AB
Städning	Trappa Upp
Teknisk förvaltning	Sveriges Fastighetsförvaltning
Varmvattenmätning	IMD Sverige AB
Vatten, avlopp, avfall	Nacka Vatten och Avfall AB
Vinterunderhåll	Habitek AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ny kvarnens samfällighetsförening, med en andel på 19%.

Samfälligheten förvaltar underhåll och förvaltning av gemensamma ytor, t ex snöröjning på Siloplatsen och städning i yttre garaget.

Övrig verksamhetsinformation

Trädgårdsgruppen, som drivs gemensamt tillsammans med Panorama, har under året fortsatt att utvecklas och stärka sin verksamhet. Genom att skapa mer hållbara och långsiktiga planteringar med träd och perenner har vi bidragit till en grönare och mer trivsamt utemiljö. Arbetet med planteringarna har gett många möjligheter att lära känna varandra bättre och tillsammans ta ansvar för och vårda vår gemensamma närmiljö, något som stärker både trivseln och sammanhållningen i föreningen.

Under våren förekom återkommande störningar i hissdriften, med både ljudproblem och driftstopp, framför allt på Siloplatsen 4. Styrelsen har tillsammans med berörda serviceleverantörer lagt ned ett omfattande arbete på felsökning och åtgärder. Efter flera insatser och uppföljningar har problemen kunnat lösas, och hissarna fungerar i dag utan anmärkning.

Under våren och sommaren uppstod omfattande problem med laddstolparna i garaget. Styrelsen lade ned ett betydande arbete på felsökning och dialog med berörda leverantörer. Arbetet försvårades av att föreningen äger laddstolparnas hårdvara medan laddtjänsten tillhandahålls av en extern part, vilket gjorde att styrelsen fick agera samordnande mellan parterna. Efter kontakt med en ny leverantör och genomförd utvärdering beslutades under hösten att byta laddtjänst. Sedan oktober ansvarar Elaway för laddtjänsten, vilken har fungerat väl. Den nya lösningen ger medlemmarna en mer transparent och fördelaktig prisbild, där kostnaden baseras på elens spotpris med ett påslag. Detta skapar möjlighet att minska laddkostnaderna genom att ladda under tider på dygnet då elpriset är lägre.

Under hösten invigdes ett nytt aktivitetsrum på entréplanet, inrett i ett av de tidigare rullstolsrummen. Rummet har utrustats med bland annat pingisbord och en läshörna och har snabbt blivit ett uppskattat tillskott i föreningen. Flera medlemmar har bidragit med böcker, möbler och annan inredning, vilket har skapat en trivsamt miljö som använts flitigt sedan invigningen.

I december arrangerade föreningen tillsammans med Panorama ett glöggmingel på spången. Tillställningen var välbesökt och mycket uppskattad av medlemmarna. Evenemanget gav också nya medlemmar ett tillfälle att bekanta sig med föreningens gemensamma lokaler och träffa grannar i en trivsamt och välkomnande miljö.

Styrelsen har även under detta år lagt en hel del tid på att hantera problem med att medlemmar som hyr gemensamhetslokalerna, framför allt bastun och samlingslokalen, inte håller ordning. Dels handlar det om att gå dit och städa men även hantera klagomål från de medlemmar som kommer dit och upptäcker att lokalerna är oanvändbara. Tillsammans med Panorama har vi diskuterat hur vi ska komma åt problemet och ett första steg har varit att se över tillgänglig städutrustning och ta fram tydliga instruktioner om hur lokalen förväntas se ut när man lämnar den. Vi hoppas att dessa positiva uppmaningar ska vara tillräckligt för att alla ska ta sitt ansvar.

Slutligen har flera medlemmar sannolikt uppmärksammat brister i städföretagets utförande. Under året har styrelsen, i samarbete med Panorama som anlitar samma leverantör, haft en löpande dialog med företaget kring uppdragets omfattning, förväntningar och behov av förbättringar. Trots vidtagna åtgärder uppfyller tjänsten ännu inte fullt ut föreningens krav, och arbetet med att följa upp och förbättra kvaliteten kommer därför att fortsätta under kommande år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har upprätthållit en stabil ekonomi med goda nyckeltal.

Förening har 135 051 519,- i lån som ska omförhandlas under 2026 och i början av 2027 vilket väntas leda till ökade räntekostnader. I slutet av året beslöt styrelsen att från och med 1/1-2026 höja avgiften med 5% för att möta ökade kostnader för vissa tjänster samt ökade kostnader för räntor, då de första av föreningens lån läggs om i januari 2026. De befintliga lånen har varit mycket fördelaktiga med låg ränta och det är först nu vår förening kommer att känna av det högre ränteläget.

Från och med 2026 gäller nya avskrivningsregler, regelverket K3. Det innebär att bostadsrättsföreningens bokföring blir tydligare och mer rättvis över tid. De nya avskrivningsregelverket påverkar förenings resultat avsevärt jämfört med tidigare år. Styrelsen har påbörjat ett arbete med att ta fram en långsiktig ekonomisk plan baserat på de nya avskrivningsreglerna och framtida ränteprognoiser.

Strax innan sommaren skrev vi på ett avtal om att hyra ut delar av taket på Siloplatsen 2 för installation av en mobilmast. Det är ett långsiktigt avtal som kommer att generera inkomst till föreningen och därmed stärka vår ekonomi.

Förändringar i avtal

I oktober tog vi in en ny tjänsteleverantör för laddstolparna i garaget, Elaway, och vi hoppas därmed att laddningen av elbilar ska fungera bättre och sänka kostnaderna för laddning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 214 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 213 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 007	8 974	8 177	7 983	7 991
Resultat efter fin. poster	-2 262	-2 849	-3 112	-4 000	- 1 1 958
Soliditet (%)	82	83	82,3	82,3	82,2
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	747	745	685	660	660
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,2	75,4	78,4	79,2	79,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 969	14 110	14 253	14 393	14 523
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 268	9 362	14 253	14 393	14 523
Sparande / kvm totalyta, kr	215	163	214	122	327
Energikostnad / kvm totalyta, kr	129	132	194	200	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,31	1,32	1,32		
Räntekänslighet (%)	18,62	18,9	20,8	21,8	22

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 vatten (totalt 552 710 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust beror till största delen 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

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	2025-12-31
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		
Insatser	338 380 000	-	-	338 380 000
Upplåtelseavgifter	325 910 000	-	-	325 910 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	1 614 674	-	290 040	1 904 714
Balanserat resultat	-15 376 202	-2 865 448	-290 040	-18 531 690
Årets resultat	-2 865 448	2 865 448	-2 262 079	-2 262 079
Eget kapital	647 663 024	0	-2 262 079	645 400 946

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 531 690
Årets resultat	-2 262 079
Totalt	-20 793 768

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-20 793 768
	-20 793 768

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 007 059	8 909 637
Rörelseintäkter	3	1 220 775	647 581
Summa rörelseintäkter		10 227 834	9 557 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 625 446	-4 699 046
Övriga externa kostnader	9	-495 972	-470 107
Personalkostnader	10	-309 097	-317 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 388 238	-5 228 792
Summa rörelsekostnader		-10 818 753	-10 714 967
RÖRELSERESULTAT		-590 919	-1 157 749
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		117 420	102 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 788 580	-1 810 369
Summa finansiella poster		-1 671 160	-1 707 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 262 079	-2 865 448
ÅRETS RESULTAT		-2 262 079	-2 865 448

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	774 883 326	779 999 994
Maskiner och inventarier	12	811 245	1 297 583
Summa materiella anläggningstillgångar		775 694 571	781 297 577
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		775 694 571	781 297 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		212 708	106 506
Övriga fordringar	13	2 444 467	1 562 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	139 034	233 719
Summa kortfristiga fordringar		2 796 209	1 902 243
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 908 198	3 297 183
Summa kassa och bank		3 908 198	3 297 183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 704 406	5 199 426
SUMMA TILLGÅNGAR		782 398 977	786 497 003

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		664 290 000	664 290 000
Fond för yttre underhåll		1 904 714	1 614 674
Summa bundet eget kapital		666 194 714	665 904 674
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 531 690	-15 376 202
Årets resultat		-2 262 079	-2 865 448
Summa ansamlad förlust		-20 793 768	-18 241 650
SUMMA EGET KAPITAL		645 400 946	647 663 024
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	45 332 656	135 051 519
Summa långfristiga skulder		45 332 656	135 051 519
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	89 718 863	1 368 116
Leverantörsskulder		245 591	937 538
Skatteskulder		256 000	248 000
Övriga kortfristiga skulder	16	3 410	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 441 512	1 228 806
Summa kortfristiga skulder		91 665 376	3 782 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		782 398 977	786 497 003

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-590 919	-1 157 749
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 388 238	5 228 792
	4 797 319	4 071 043
Erhållen ränta	117 420	102 670
Erlagd ränta	-1 788 580	-1 810 369
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 126 159	2 363 344
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 635	33 740
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-467 831	656 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 558 693	3 053 612
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	214 768	-978 789
Kassaflöde från investeringsverksamheten	214 768	-978 789
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 368 116	-1 368 116
Depositioner	0	-300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 368 116	-1 368 416
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 405 345	706 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 813 659	4 107 252
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 219 004	4 813 659

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Silouette är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	120 år
Installationer	5-10 år

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 700 344	6 700 417
Årsavgifter lokaler, moms	29 315	0
Garageintäkter	1 641 259	1 620 282
Hyra garage laddstolpe	106 531	77 650
Varmvatten	517 610	504 388
Gemensamhetslokal	12 000	6 900
Summa	9 007 059	8 909 637

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Bastuavgifter	26 300	13 800
Övernattnings-/gästlägenhet	49 500	39 500
Påminnelseavgift	1 560	2 040
Dröjsmålsränta	351	428
Andrahandsuthyrning	13 848	8 456
Vidarefakturering	162 641	583 060
Öres- och kronutjämning	-7	-3
Övriga intäkter	0	300
Försäkringsersättning	965 707	0
Övriga rörelseintäkter	875	0
Summa	1 220 775	647 581

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	287 337	176 663
Trädgårdsskötsel	688	2 725
Besiktning och service	288 694	685 568
Städning	183 582	329 656
Trädgårdsarbete	18 718	9 791
Snöskottning	55 414	134 502
Summa	834 433	1 338 906

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	13 103	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	15 602	9 878
Löpande rep och underhåll installationer	0	20 260
Löpande rep och underhåll ventilation	34 160	32 554
Löpande reparation elarbeten	28 750	17 791
Löpande rep och underhåll hissar	156 630	352 085
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	18 451	81 396
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	12 278	25 099
Reparation försäkringsskada	976 073	0
Övriga rep./underhåll	2 860	0
Trapphus/port/entr	0	27 005
Summa	1 257 908	566 067

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll installationer	0	8 348
Summa	0	8 348

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	305 681	403 265
El laddplatser	66 152	0
Uppvärmning	808 316	770 364
Vatten	694 985	752 279
Sophämtning	162 429	195 522
Summa	2 037 563	2 121 430

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	106 077	89 838
Kabel-TV	18 611	44 621
Bredband	141 492	116 098
Samfällighet	0	178 699
Gemensamhetsanläggning	211 718	139 043
Förbrukningsinventarier	14 719	60 527
Förbrukningsmaterial	2 925	35 470
Summa	495 542	664 295

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetskatt	132 000	124 000
Övriga förvaltningskostnader	99 016	33 184
Juridiska kostnader	27 049	0
Revision	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	202 774	194 571
Konsultkostnader	0	75 000
Bankkostnader	3 884	3 412
Medlemskap i branschorganisation	0	8 690
Summa	495 972	470 107

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	241 200
Sociala avgifter	73 897	75 822
Summa	309 097	317 022

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	810 700 000	810 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	810 700 000	810 700 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 700 006	-25 583 339
Årets avskrivning	-5 116 668	-5 116 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 816 674	-30 700 006
Utgående restvärde enligt plan	774 883 326	779 999 994
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>196 700 000</i>	<i>196 700 000</i>
Taxeringsvärde byggnad	299 200 000	294 400 000
Taxeringsvärden mark	117 000 000	130 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 540 249	561 460
Erhållet bidrag	-214 768	0
Årets inköp	0	978 789
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 325 481	1 540 249
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-242 666	-13 542
Årets avskrivning	-271 570	-229 424
Utgående ackumulerad avskrivning	-514 236	-242 666
Utgående restvärde enligt plan	811 245	1 297 583

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	129 993	32 120
Momsfordran	0	1 192
Övriga fordringar	8 256	11 084
Avräkningskonto ekonomisk förvaltare	-4 589	1 146
Klientmedelskonto	1 259 764	1 516 476
Borgo	1 051 043	0
Summa	2 444 467	1 562 018

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 034	233 719
Summa	139 034	233 719

Fördelning	2025-12-31	2024-12-31
Medlemskap i branschorganisation	7 820	8 690
Försäkring	0	96 794
Hissar serviceavtal	0	10 333
Övriga serviceavtal	5 400	5 218
Kabel-TV och bredband	32 686	30 547
Lås	11 498	0
Vinterunderhåll	11 709	0
Elbilsladdning och vatten	101 000	93 000
Korr Nya Kvarnen Sff	-31 079	-14 610
Fordran Brf Panorama EI	0	3 747
SUMMA	139 034	233 719

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-23	1,81 %	45 833 334	46 273 334
Handelsbanken	2027-01-30	1,18 %	45 808 588	46 284 520
Stadshypotek	2026-10-30	0,94 %	43 409 597	43 861 781
Summa			135 051 519	136 419 635
Varav kortfristig del			89 718 863	1 368 116

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 128 210 939 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 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	3 410	0
Summa	3 410	0

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
El	36 633	37 667
Uppvärmning	102 292	93 473
Uppl kostn försäkring	9 283	0
Utgiftsräntor	234 143	239 094
Vatten	70 990	0
Styrelsearvode	85 950	85 950
Uppl kostn renhållningsavg	10 140	764
Sociala avgifter	26 900	26 900
Förutbetalda avgifter/hyror	769 392	696 958
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 789	0
Beräknat revisionsarvode	48 000	48 000
Summa	1 441 512	1 228 806

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	146 410 000	146 410 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-23.

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

Nacka

Mimmi Hanson
Ordförande

Hans Filip Bergström
Styrelseledamot

Hans Ove Land
Styrelseledamot

Mona-Lisa Elsie Maria Fränneby
Styrelseledamot

Oscar Snabb
Styrelseledamot

Pär Thomas Mårding
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Erika Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.02.2026 14:03

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson · 23.02.2026 13:09

DOCUMENT ID:

BJgX07TYu-l

ENVELOPE ID:

S1fdXTKubl-BJgX07TYu-l

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Silouette för sign.pdf

23 pages

SHA-512:

0204a6bf24014cf8d5b7b3bbb2d2cf165f8c7ca345dad17
abe2279349dd1a1f9b4fb9800eec8f307a91b8d0ba41e7
6b94632c051d193cfd0651d51a898fb5a8b

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. Mimmi Hanson mimmi.hanson@outlook.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 07:38 24.02.2026 07:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/02) IP: 104.28.31.64
2. FILIP BERGSTRÖM hansfilipbergstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 09:06 26.02.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/10) IP: 90.227.5.243
3. Hans Ove Land hans.land62@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 11:59 26.02.2026 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/01) IP: 195.67.88.217
4. Mona-Lisa Elsie Maria Fränneby monalisa.franneby@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 12:03 26.02.2026 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/09) IP: 193.188.156.130
5. OSCAR SNABB snabb_95@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 13:46 26.02.2026 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/09/23) IP: 88.98.120.92
6. Pär Thomas Mårding thomas.marding@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 14:26 26.02.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/22) IP: 90.225.191.185
7. Erika Elisabeth Svensson erika.svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 14:03 27.02.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/28) IP: 94.234.82.168

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silhouette, org.nr 769627-2298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Silhouette för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet De auktoriserade revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Silouette för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
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."

Erika Elisabeth Svensson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6418969368b447[...]f5464f541b512

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-27 13:07:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.