

Årsredovisning för

Brf Silouette

769627-2298

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4

Noter

5-8

Underskrifter

8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Silhouette, 769627-2298, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018. 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.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Sicklaön 38:13, 2015-05-15. Fastigheten består av tre, i de två översta våningarna sammanhängande, flerbostadshus med 130 bostadslägenheter samt 109 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. Peab Bostad AB har byggherreansvar under entreprenadtiden. Föreningen är ansvarsförsäkrad hos Folksam fram till 2019-09-01. Föreningen har tecknat upplåtelseavtal och medlemmarna har flyttat in under 2018, avräkningsdag skedde 2018-12-31.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande avgifter. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter kommer Peab Bostad AB köpa in dessa.

Servitut/Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att belastas av servitut och ingå i gemensamhetsanläggningar.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2018-01-01 - 2018-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2018-01-01 - 2018-12-31
Sam Lindstedt	Ledamot	2018-01-01 - 2018-12-31
Kurt Stener	Ledamot	2018-01-01 - 2018-12-31
Christer Bentzer	Suppleant	2018-01-01 - 2018-12-31
Christer Bourner	Suppleant	2018-01-01 - 2018-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2018 haft fem protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2018-05-14.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 146 medlemmar och 178 medlemmar vid årets utgång. Under året har 46 lägenheter överlåtits, 42 medlemmar har utträtt och 79 medlemmar har beviljats medlemskap.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-	-
Soliditet, %	59	-	-	-
Lån per kvm bostadsyta	-	-	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	-	-	-	-

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-	-
Förändring insatser	524 010 000	-	-	-	-
Vid årets slut	524 010 000	-	-	-	-

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande finns inga disponibla medel.

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2018-12-31.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter	1	_____	_____
Summa rörelseintäkter		-	-
Rörelsekostnader	2	_____	_____
Rörelseresultat		-	-
Finansiella poster		_____	_____
Resultat efter finansiella poster		-	-
Årets resultat		_____	_____

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	196 700 000	196 700 000
Pågående nyanläggningar	4	583 300 000	551 006 558
Summa materiella anläggningstillgångar		780 000 000	747 706 558
Summa anläggningstillgångar		780 000 000	747 706 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar*		1 398 232	308 482
Övriga fordringar	5	68 507 653	416 161 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	84 654	8 506
Summa kortfristiga fordringar		69 990 539	416 478 940
Kassa och bank			
Kassa och bank		34 031 098	2 961 800
Summa kassa och bank		34 031 098	2 961 800
Summa omsättningstillgångar		104 021 637	419 440 740
SUMMA TILLGÅNGAR		884 021 637	1 167 147 298
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		524 010 000	-
Summa bundet eget kapital		524 010 000	-
Summa eget kapital		524 010 000	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	339 009 611	679 010 483
Leverantörsskulder		424 688	74 220
Skatteskulder		1 248 000	776 000
Övriga skulder	8	17 770 300	486 242 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 559 038	1 043 719
Summa kortfristiga skulder		360 011 637	1 167 147 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		884 021 637	1 167 147 298

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

* I årets balansräkning särredovisas kundfordringar från övriga fordringar till skillnad från föregående år. Jämförelsetalen har därmed räknats om.

Not 1 Rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Summa	-	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2018-12-31.

Not 2 Rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Summa	-	-

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2018-12-31.

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	196 700 000	491 587 431
-Nyanskaffningar	-	-
-Omklassificeringar	-	-294 887 431
	<u>196 700 000</u>	<u>196 700 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	196 700 000	196 700 000
Varav byggnader	-	-
Varav mark	<u>196 700 000</u>	<u>196 700 000</u>
Summa	196 700 000	196 700 000

Fastighetsbeteckning Nacka Sicklaön 38:13

Taxeringsvärde byggnader	150 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	<u>65 000 000</u>	<u>65 000 000</u>
Summa	215 000 000	97 000 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 810 700 000 kr.

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Investeringar	583 300 000	256 119 127
Omklassificeringar	-	294 887 431
Summa	583 300 000	551 006 558

Byggnader och mark

Rubriken Pågående nyanläggningar finns i balansräkningen för att specificera hur mycket som är under uppförande. Tidigare år har det i årsredovisningen redovisats som Byggnader och Mark vilket i föregående år justerades för att lämna en mer rättvisande bild.

Not 5 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fakturerade förskott	60 280 368	416 058 463
Fordran Peab Bostad AB	8 226 532	411 971
Skattekonto	753	-
Summa	68 507 653	416 470 434

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Vidarefakturering mot Peab Bostad AB	-	8 506
Fastighetsförsäkring	50 642	-
Bredband, TV och telefoni	29 510	-
Hemsida	3 352	-
Bostadsrätterna medlemsskap	1 150	-
Summa	84 654	8 506

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31	
Swedbank 730-0	Byggnadskreditiv	193 589 128	533 590 000
Swedbank 850-1	Byggnadskreditiv	145 420 483	145 420 483
Summa	339 009 611	679 010 483	

Not 8 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förskott från kunder	17 770 000	448 650 000
Reverslån Peab Bostad AB	-	37 592 846
Depositionsavgifter	300	-
Summa	17 770 300	486 242 846

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda årsavgifter	1 544 037	308 482
Revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen ränta	-	720 237
Summa	1 559 037	1 043 719

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

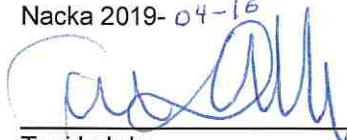
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	146 410 000	146 410 000

Eventalförpliktelser

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

Underskrifter

Nacka 2019-04-16



Toni Lahdo

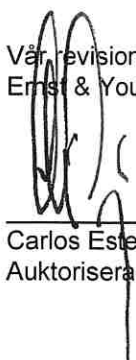


Sam Lindstedt



Kurt Stener

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-17
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silhouette för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Silouette för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 överträdelser 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.

Stockholm den 17 april 2019

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor