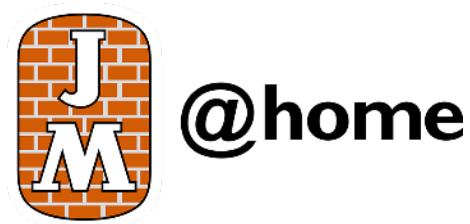


# Årsredovisning 2025

## Brf Panorama i Nacka

769627-6091



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Panorama i Nacka

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 18</b>

# 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 fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under 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.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-20 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 38:17 i Nacka kommun. Föreningen består av fyra flerbostadshus i 5-12 våningar med totalt 96 bostadsrätter. den totala boytan är ca 7 661 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 90 parkeringsplatser, samtliga i garage.

Lägenhetsfördelning:

35 st 2 rum och kök

35 st 3 rum och kök

23 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

## Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Sicklaön 38:13 (Brf Silouette) och i en samfällighetsförening, Nya Kvarnen. Gemensamhetsanläggningen omfattar grundläggning, kommunikationsytor, ledningar, styrelserum med övernattningslokal, relaxavdelning, gemensam entré, ställverk, garage samt gångstråk och väg.

## Servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende spång och gångväg till förmån för fastigheten Sicklaön 38:8 (Brf Spannmålskajen). I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende utrymme för lägenhetsförråd och underhåll av byggnad till förmån för fastigheten Sicklaön 38: 13 (Brf Silouette), avseende dräneringsledningar till förmån för fastigheten Sicklaön 38:12 (Nya Kvarnen 2) samt avseende rätt till gångväg till förmån för fastigheten Sicklaön 37:11.

## Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

## Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med JM@Home AB.

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Sveriges Fastighetsförvaltning AB.

## Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 31 augusti 2015.

## Årsavgifter

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

## Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 50 kr/m<sup>2</sup> BOA och LOA exklusive areor för garage.

## Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Styrelsens sammansättning

Tommy Andersson	Ordförande t.o.m 26-02-10
Michael Carlsson	Ordförande fr.o.m. 26-02-10
Barbara Bernhardsson	Styrelseledamot
Edwin Mårdsson	Styrelseledamot t.o.m. 25-12-31
Jörgen Nilsson	Styrelseledamot
Lars Svensson	Styrelseledamot
Rabar Sebori	Styrelseledamot

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

### Valberedning

Paul Dreik, sammankallande, Lena Mandel och Ida Isaksson.

### Revisorer

Katarina Lindholm      Auktoriserad revisor      Finnhammars Revisionsbyrå

### Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars månad inträffade en vattenskada på Siloplatsen 8 våning 3 som orsakades av att medlem borrar i vattenledning, vattenskadorna inträffade även på våning 1 och 2. Skadorna ersattes av vår försäkring i TryggHansa med avdrag för självrisk som medlem fick ersätta. Drabbade medlemmar fick ersättningsboende under ett antal månader. I samband med denna skada upptäcktes ytterligare en vattenskada som orsakats av skruv och skett under byggtiden. Denna skada reparerades på bekostnad av JM. En UPS skadades och fick bytas ut. Här har nu överspänningskydd installerats.

Vi hade återkommande problem med hissen på Siloplatsen 10 vilka åtgärdades av Kone utan kostnad för föreningen. Trasig hisslina på Magasinsgången 9 ersattes.

JM har under året åtgärdat fuktproblem på balkonger på Siloplatsen 8 mot Norr. Även på sydsidan pågår åtgärder.

Då behovet av laddplatser i garaget ökat pågår installation av ytterligare 9 laddplatser på -3 , vilket kommer att ge totalt 45 st. Här har vi haft återkommande problem med befintliga laddplatser och missnöjet med In Charge:s hantering har varit stort.

Beslut togs att from 2026-04-01 byta till Nacka Energi där också ett serviceavtal ingår för snabbare hantering av icke fungerade laddboxar.

Nytt avtal tecknades med Stockholms Brandförsvär/SOS Alarm som ersatte befintligt avtal med Södertörns Brandförsvär.

Avtalet med JM gällande den "Omsålda lägenheten "kunde avslutas.

Beslutades om oförändrade medlemsavgifter för 2026. Avgiften för varmvattnet höjs med 5 % i enlighet med den ökade fjärrvärmekostnaden.

Lån i Stadshypotek 16.740.000 kr förlängdes 20251231i 1 år, ny ränta 2,47%. Lån i SBAB 33.480.000 kr flyttades till Stadshypotek 20260114 i 3 år, ny ränta 2,91%.

Vår entreprenör för vinterväghållning Habitek Utemiljö AB gick i konkurs i början av december. Nytt avtal har tecknats med DLB Entreprenad AB.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	9 452	9 451	7 952	6 873	7 095
Resultat efter fin. poster	-1 339	-1 093	-2 237	-2 364	-1 366
Soliditet (%)	85,00	85,00	85,02	85,00	84,89
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	996	1 003	821	704	707
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,7	81,3	79,05	78,51	76,33
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 988	13 121	13 262	13 403	13 544
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 148	8 232	8 320	8 409	8 497
Sparande / kvm totalyta, kr	143	162	97	55	134
Energikostnad / kvm totalyta, kr	146	154	143	135	120
Räntekänslighet (%)	13,04	13,08	16,16	19,03	19,16

**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.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för varmvatten (totalt 158 366 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

Föreningen visar ett negativt resultat. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. De har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2024-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2025-12-31</b>
Insatser	297 876 000	-	-	297 876 000
Upplåtelseavgifter	296 999 000	-	-	296 999 000
Yttre fond	2 336 605	-	383 050	2 719 655
Balanserat resultat	-8 385 740	-1 092 976	-383 050	-9 861 766
Årets resultat	-1 092 976	1 092 976	-1 338 671	-1 668 671
<b>Eget kapital</b>	<b>587 732 889</b>	<b>0</b>	<b>-1 338 671</b>	<b>586 394 218</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 861 766
Årets resultat	-1 338 671
<b>Totalt</b>	<b>-11 200 437</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	383 050
Balanseras i ny räkning	-11 583 487
	<b>-11 200 437</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 452 440	9 450 663
Rörelseintäkter		749 948	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 202 388</b>	<b>9 450 663</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 320 048	-4 067 808
Övriga externa kostnader	4	-484 953	-487 348
Personalkostnader	5	-196 248	-196 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 084 608	-3 058 049
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 085 857</b>	<b>-7 809 332</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 116 532</b>	<b>1 641 331</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 089	17 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 477 292	-2 752 187
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 455 203</b>	<b>-2 734 307</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 338 671</b>	<b>-1 092 976</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 338 671</b>	<b>-1 092 976</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6, 13	682 112 734	685 095 394
Maskiner och inventarier	7	516 003	737 951
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>682 628 737</b>	<b>685 833 345</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>682 628 737</b>	<b>685 833 345</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		74 817	102 365
Övriga fordringar	8	3 550 455	2 571 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	350 889	300 565
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 976 161</b>	<b>2 974 751</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 797 755	1 386 603
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 797 755</b>	<b>1 386 603</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 773 916</b>	<b>4 361 354</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>688 402 653</b>	<b>690 194 699</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		594 875 000	594 875 000
Fond för yttre underhåll		2 719 655	2 336 605
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>597 594 655</b>	<b>597 211 605</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-9 861 766	-8 385 740
Årets resultat		-1 338 671	-1 092 976
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 200 437</b>	<b>-9 478 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>586 394 218</b>	<b>587 732 889</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	31 820 000	82 520 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 820 000</b>	<b>82 520 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	67 680 000	18 000 000
Leverantörsskulder		998 627	386 649
Skatteskulder		214 000	224 000
Övriga kortfristiga skulder	11	0	95 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 295 808	1 235 909
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>70 188 435</b>	<b>19 941 811</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>688 402 653</b>	<b>690 194 699</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 116 532</b>	<b>1 641 331</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 084 608	3 058 049
	<b>5 201 140</b>	<b>4 699 380</b>
Erhållen ränta	22 089	17 880
Erlagd ränta	-3 477 292	-2 752 187
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 745 937</b>	<b>1 965 073</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 531	552 105
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	566 633	-307 677
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 289 039</b>	<b>2 209 501</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	120 000	-381 562
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>120 000</b>	<b>-381 562</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 020 000	-1 080 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 020 000</b>	<b>-1 080 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 389 039</b>	<b>747 939</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 740 467</b>	<b>2 992 528</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 129 506</b>	<b>3 740 467</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Panorama i Nacka är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10), årsredovisning i mindre företag (K2) 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
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	7 296 156	7 292 001
Antennplats moms	48 584	35 424
Garageintäkter	1 429 360	1 346 869
Hysesintäkter förråd	26 600	5 400
Kabel-TV och bredband	184 320	230 400
Varmvatten	150 166	164 741
IMD Laddstolpar	97 956	99 546
Övr intäkter; gästlägenhet, andrahandsuthyrning m.m.	95 860	113 765
Vidarefakturerering	123 439	162 517
<b>Summa</b>	<b>9 452 440</b>	<b>9 450 663</b>

### NOT 3, DRIFTKOSTNADER

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetskötsel	50 485	53 881
Trädgårdsarbete	47 627	0
Bevakningskostnader	8 960	37 676
Städning	129 945	185 023
Serviceavtal	183 389	141 431
Planerat underhåll OVK	0	159 250
Hisservice besiktning	91 130	157 801
Trivselåtgärder	0	12 881
Snöskottning	30 856	35 519
Löpande rep och underhåll av bostäder	863	30 390
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	48 388	39 454
Övriga reparationer	126 788	65 437
Reparationer hissar	339 199	296 949
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	43 593	48 199
Vattenskada	751 155	0
El	417 934	373 280
Fjärrvärme	886 730	899 346
Vatten	480 367	548 304
Avfallshantering	148 793	231 945
Fastighetsförsäkringar	148 143	148 824
TV och bredband	221 809	244 365
Gemensamhetsanläggning	135 198	220 973
Förbrukningsinventarier	0	69 788
Förbrukningsmaterial	28 698	67 093
<b>Summa</b>	<b>4 320 048</b>	<b>4 067 808</b>

Årets vidarefakturerings avser Brf Silouettes andel av de gemensamma kostnaderna för gemensamhetsanläggningen som har fakturerats Brf Panorama i Nacka. Brf Silouettes andel av dessa kostnader ingår i följande redovisade driftkostnader och uppgår till följande belopp för räkenskapsåret:

Avfall: 38 905:-

Snöröjning: 20 625:-

Förbrukningsinventarier: 13 901:-

Reparationer: 15 504:-

Serviceavtal: 24 794:-

Trädgård: 4 540:-

El: 2 121:-

Kemtvätt: 3 052:-

#### NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	142 308	157 289
Beräknad fastighetskatt	102 000	112 000
Övriga förvaltningskostnader	21 628	25 866
Revisionsarvoden	50 000	40 000
Möten och föreningsgemensamma kostnader	2 992	1 340
Ekonomisk förvaltning	149 747	136 903
Underhållsplan	0	7 037
Konsultkostnader	8 438	0
Bankkostnader	4 075	3 208
Medlemskap i branschorganisation	3 765	3 705
<b>Summa</b>	<b>484 953</b>	<b>487 348</b>

#### NOT 5, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	163 878	171 900
Sociala avgifter	32 370	24 227
<b>Summa</b>	<b>196 248</b>	<b>196 127</b>

#### NOT 6, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	702 973 750	702 973 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	702 973 750	702 973 750
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-17 878 356	-14 895 696
<b>Årets avskrivning</b>	-2 982 660	-2 832 424
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-20 861 016	-17 878 356
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	682 112 734	685 095 394
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	345 597 900	345 597 900
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	236 200 000	234 200 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	95 000 000	105 000 000

## NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	954 543	572 981
<b>Årets inköp</b>	0	381 562
<b>Erhållet bidrag</b>	-120 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	834 543	954 543
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-227 680	-141 203
<b>Årets avskrivning</b>	-90 860	-75 389
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-318 540	-227 680
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>516 003</b>	<b>737 951</b>

## NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	189 174	119 009
Övriga fordringar	8 288	9 170
Fordran avs juridiska kostnader	21 250	21 250
Avräkningskonto ekonomisk förvaltare	3 331 751	2 353 864
Redovisningskonto moms	8	-68 528
<b>Summa</b>	<b>3 550 471</b>	<b>2 434 765</b>

## NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Konsultarvoden, serviceavtal, samfällighetsavgift	112 151	65 097
Försäkringspremier	158 519	148 143
TV och bredband	33 519	33 418
Intäkter varmvatten och elbilsaddning	25 000	32 900
Ränteintäkter	9 663	21 007
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 037	0
<b>Summa</b>	<b>350 889</b>	<b>300 565</b>

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-01-14	4,03 %	33 480 000	33 840 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,05 %	32 540 000	32 840 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,47 %	16 740 000	16 920 000
Stadshypotek	2026-12-30	3,24 %	16 740 000	16 920 000
<b>Summa</b>			<b>99 500 000</b>	<b>100 520 000</b>
Varav kortfristig del			67 680 000	18 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 100 000 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 11, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	8	-68 528
Övriga korta skulder	0	95 253
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>26 725</b>

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Städning	0	12 398
EI	38 496	45 958
Fjärrvärme	117 419	109 235
Utgiftsräntor	0	5 869
Vatten	82 683	0
Styrelsearvode	171 447	171 447
Soppantering	8 366	7 877
Sociala avgifter	47 000	47 000
Förutbetalda avgifter/hyror	805 397	770 128
Hissar och GA-kostnader Brf Silouette	0	40 997
Revision	25 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>1 295 808</b>	<b>1 235 909</b>

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	108 000 000	108 000 000

## NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Skatteverket har meddelat att de avser införa momsplikt på parkeringsplatser from 2026-10-01. Enligt JM@Home vår ekonomiske förvaltare kommer det att räcka med tilläggsavtal gällande våra garageplatser.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Nacka

---

Michael Carlsson  
Ordförande

---

Barbara Bernhardsson  
Styrelseledamot

---

Jörgen Nilsson  
Styrelseledamot

---

Lars Svensson  
Styrelseledamot

---

Rabar Sebori  
Styrelseledamot

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

---

Finnhammars Revisionsbyrå  
Katarina Lindholm  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.03.2026 15:10

**SENT BY OWNER:**

Vanja Henriksson · 20.03.2026 13:07

**DOCUMENT ID:**

rJ7Xq039c-e

**ENVELOPE ID:**

Skf50n9qbl-rJ7Xq039c-e

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2025 Brf Panorama för sign.pdf

20 pages

**SHA-512:**

9845b168053d0bb7fa66e4ddb6e77132f46ae206976d1  
6cfac8b6ac97d625ce563de04f5f91a8b94ddfdc80bb57a  
e899d3dc035484c20e481160f98102ad142

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. Per Michael Carlsson michael.carlsson@brfpanorama.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:48 20.03.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/06/01) IP: 81.236.21.250
2. BARBARA FRANULIC BERNHARDSSON barbara.bernhardsson@icloud.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 18:47 20.03.2026 18:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/08) IP: 90.231.115.236
3. Lars Jörgen Nilsson starrmossevagen@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 13:21 23.03.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/26) IP: 194.68.56.33
4. LARS SVENSSON lars.svensson@brfpanorama.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 13:54 23.03.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/23) IP: 94.234.73.168
5. RABAR SEBORI rabar.sebori@brfpanorama.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 14:55 23.03.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/13) IP: 90.129.201.78
6. KATARINA LINDHOLM katarina.lindholm@finnhammars.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 15:10 23.03.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/21) IP: 185.168.240.55

\* 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