



Välkommen till årsredovisningen för Brf Holmen, Sickla Kaj.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8.
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11.
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 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 och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Holmen 2	2000	Stockholm
HOLMEN GA:1 (43 %)	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001-2002 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 8 241 kvm och 4 lokaler om 521 kvm. Byggnadernas totalyta är 8762 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Eivind Jonsson	Ordförande
Eva Elisabet Pettersson Andersson	Styrelseledamot
Johan Gabriel Holmberg	Styrelseledamot
Lars Bjurström	Styrelseledamot
Leif Mikael Westerberg	Styrelseledamot
Göran Mikael Forsberg	Suppleant
Rolf Michael Siwertzon	Suppleant
Per Nordenskiöld	Suppleant

Valberedning

Katarina Ringdahl
Per Spjut
Berit Persson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Victor Lindelöf	Auktoriserad revisor	R3 Revisionsbyrå i Göteborg AB
Andreas Ryberg	Revisorssuppleant	R3 Revisionsbyrå i Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av värmeväxlare
Renovering av 2 hissar
- 2023 ● Renovering av fläktsystem
- 2022 ● Ommålning av tak
- 2021 ● Byte av låssystem

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Renovering av 3 hissar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Fortum Markets
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsförvaltning	Energibevakning AB
Finansiella tjänster	SHB & Svenska Bolån AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Kone AB
Lås- och säkerhetstjänster	Söderlås Vid Ringen AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Bredband	Ownit
TV-tjänster	Tele2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sickla Kaj Samfällighetsförening, med en andel på 10,3%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen.

Övrig verksamhetsinformation

Garage som gemensamhetsanläggning, varav 50 platser för BRF Holmen. I garaget har BRF Holmen 12 laddplatser för tillfället.

BRF Holmen är medlem i Energigemenskap Hammarby Sjöstad.

Föreningen har solcellsanläggningar.

I föreningen finns en övernattningslägenhet till medlemmarnas förfogande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Pga stigande räntekostnader och styrelsens långsiktiga åtgärdsplan togs ett amorteringsfritt år under 2024. Fr.o.m. 2025 återtas amorteringar igen till gällande amorteringsplan.

Årsavgifterna för 2024 höjdes med 15% enligt styrelsens åtgärdsplan.

Årsavgifterna höjdes med 10% under 2025 enligt det tredje steget i styrelsens åtgärdsplan.

Överklagan till Fjärrvärmenämnden gällande stora prisökningar av fjärrvärmen avslogs pga Exergis ovilja till förhandling.

Övriga uppgifter

Samtliga lägenheter har numera HD kvalitet på TV-kanalerna.

Hjärtstartare installerades till alla medlemmars tillgänglighet.

Miljötrattar har lämnats ut till samtliga medlemmar för att undvika onödigt stopp i avloppet.

Portkoder har slopats och ersatts av iLOQ Home.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 182 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 179 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 099 055	8 915 398	7 651 113	7 471 941
Resultat efter fin. poster	-1 506 102	-2 463 947	-414 614	-718 575
Soliditet (%)	73	74	73	73
Yttre fond	6 885 267	7 373 865	6 596 712	6 423 625
Taxeringsvärde	455 392 000	455 392 000	455 392 000	346 990 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	838	728	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,4	66,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 418	9 418	9 601	9 789
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 858	8 858	9 030	9 207
Sparande per kvm totalyta, kr	206	168	259	293
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	100	81	60
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	104	90	91
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	48	39	56
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	252	209	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,40	2,86	-	-
Räntekänslighet (%)	11,24	12,94	-	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Räkenskapsårets förlust beror på att avskrivningarna är stora i förhållande till omfattningen av resultaträkningen. Kassaflödet har dock fortsatt varit positivt trots renovering av 2 hissar och utbyte av varmvattenväxlare.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	186 336 000	-	-	186 336 000
Upplåtelseavgifter	46 584 000	-	-	46 584 000
Fond, yttre underhåll	7 373 865	-1 288 598	800 000	6 885 267
Balanserat resultat	-15 099 239	-1 175 349	-800 000	-17 074 588
Årets resultat	-2 463 947	2 463 947	-1 506 102	-1 506 102
Eget kapital	222 730 679	0	-1 506 102	221 224 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 274 588
Årets resultat	-1 506 102
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
Totalt	-18 580 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-18 580 690

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 099 055	8 915 398
Övriga rörelseintäkter	3	0	175 428
Summa rörelseintäkter		10 099 055	9 090 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 307 157	-6 062 249
Övriga externa kostnader	9	-334 597	-340 112
Personalkostnader	10	-311 782	-283 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 312 540	-2 650 080
Summa rörelsekostnader		-8 266 076	-9 335 455
RÖRELSERESULTAT		1 832 979	-244 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 293	19 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 417 374	-2 238 607
Summa finansiella poster		-3 339 081	-2 219 317
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 506 102	-2 463 947
ÅRETS RESULTAT		-1 506 102	-2 463 947

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	296 991 972	298 492 055
Pågående projekt	13	96 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		297 088 597	298 492 055
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		297 088 597	298 492 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		100 263	131 891
Övriga fordringar	14	1 890 615	3 680 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	255 557	200 765
Summa kortfristiga fordringar		2 246 435	4 012 939
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 073 970	598
Summa kassa och bank		2 073 970	598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 320 404	4 013 537
SUMMA TILLGÅNGAR		301 409 001	302 505 592

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		232 920 000	232 920 000
Fond för yttre underhåll		6 885 267	7 373 865
Summa bundet eget kapital		239 805 267	240 293 865
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 074 588	-15 099 239
Årets resultat		-1 506 102	-2 463 947
Summa ansamlad förlust		-18 580 690	-17 563 186
SUMMA EGET KAPITAL		221 224 577	222 730 679
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 366 000	60 117 078
Summa långfristiga skulder		27 366 000	60 117 078
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	50 251 078	17 500 000
Leverantörsskulder		775 449	262 089
Skatteskulder		48 333	76 874
Övriga kortfristiga skulder		539 015	449 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 204 550	1 369 189
Summa kortfristiga skulder		52 818 424	19 657 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 409 001	302 505 592

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 832 979	-244 629
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 312 540	2 650 080
	5 145 519	2 405 451
Erhållen ränta	78 293	19 290
Erlagd ränta	-3 440 286	-2 259 408
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 783 526	165 332
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 234	125 514
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	432 423	-494 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 194 714	-203 368
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 909 083	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 909 083	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	20 059 804
Amortering av lån	0	-21 562 882
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 503 078
ÅRETS KASSAFLÖDE	285 632	-1 706 446
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 571 743	5 278 189
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 857 375	3 571 743

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Holmen, Sickla Kaj. har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

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	0,68 - 17,48 %
---------	----------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 898 920	5 999 352
Hysesintäkter lokaler, moms	1 594 944	1 467 733
Hysesintäkter garage	808 000	825 300
Hysesintäkter garage, moms	132 000	103 500
Hysesintäkter p-plats	42 000	43 100
Deb. fastighetsskatt, moms	198 216	270 943
Varmvatten, moms	10 872	10 872
Elintäkter laddstolpe moms	6 000	6 800
Övernattnings-/gästlägenhet	54 600	25 725
Dröjsmålsränta	112	53
Pantsättningsavgift	12 795	17 223
Överlåtelseavgift	15 763	9 191
Administrativ avgift, moms	784	0
Administrativ avgift	1 176	0
Andrahandsuthyrning	10 307	4 599
Vidarefakturerade kostnader	232 986	100 598
Vidarefakturerade kostnader, moms	79 581	30 409
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	10 099 055	8 915 398

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	174 575
Övriga intäkter	0	853
Summa	0	175 428

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	160 495	152 831
Fastighetsskötsel utöver avtal	101 979	197 038
Fastighetsskötsel gård enl avtal	91 377	117 978
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	70 995	18 876
Städning enligt avtal	151 985	141 597
Städning utöver avtal	84 378	92 672
Sotning	59 012	56 791
Hissbesiktning	15 168	8 299
Brandskydd	9 468	0
Gårdkostnader	0	955
Gemensamma utrymmen	1 989	3 304
Garage/parkering	0	283
Snöröjning/sandning	16 569	32 632
Serviceavtal	85 240	129 573
Mattvätt/Hyrmattor	23 943	22 633
Förbrukningsmaterial	6 538	7 964
Summa	879 136	983 427

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	181 385	0
Bostadsrättslägenheter	37 013	35 200
Tvättstuga	10 396	8 148
Trapphus/port/entr	4 963	400
Sophantering/återvinning	2 430	0
Dörrar och lås/porttele	67 301	35 510
VVS	1 513	102 670
Ventilation	40 148	115 146
Elinstallationer	61 345	117 876
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 424
Hissar	39 202	90 765
Tak	17 091	0
Fasader	48 938	5 946
Balkonger/altaner	0	3 424
Mark/gård/utemiljö	33 803	28 328
Garage/parkering	64 511	16 501
Vattenskada	33 424	45 138
Skador/klotter/skadegörelse	34 844	0
Summa	678 306	608 476

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	88 299
Ventilation	0	1 139 984
Garage/parkering	0	60 315
Summa	0	1 288 598

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	525 245	875 472
Uppvärmning	948 208	911 790
Vatten	237 664	419 902
Sophämtning/renhållning	141 130	128 762
Summa	1 852 247	2 335 925

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	166 608	148 137
Kabel-TV	48 944	46 553
Bredband	113 883	66 225
Samfällighetsavgifter	178 294	199 843
Fastighetsskatt	389 740	385 066
Summa	897 469	845 824

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 106	8 939
Juridiska åtgärder	0	52 512
Inkassokostnader	3 107	1 059
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	33 040	35 505
Styrelseomkostnader	4 020	0
Fritids och trivselkostnader	4 758	9 799
Föreningskostnader	22 282	25 456
Förvaltningsarvode enl avtal	122 686	117 678
Överlåtelsekostnad	23 929	20 174
Pantsättningskostnad	15 378	20 459
Övriga förvaltningsarvoden	4 928	0
Administration	24 245	32 147
Konsultkostnader	48 662	19 358
Föreningsavgifter	25 457	-2 976
Summa	334 597	340 112

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	248 515	226 325
Arbetsgivaravgifter	63 267	56 690
Summa	311 782	283 015

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 417 374	2 237 878
Dröjsmålsränta	0	103
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	626
Summa	3 417 374	2 238 607

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	330 174 019	330 174 019
Årets inköp	1 812 458	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	331 986 477	330 174 019
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 681 964	-29 031 884
Årets avskrivning	-3 312 541	-2 650 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 994 505	-31 681 964
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	296 991 972	298 492 055
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>79 500 000</i>	<i>79 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	200 792 000	200 792 000
Taxeringsvärde mark	254 600 000	254 600 000
Summa	455 392 000	455 392 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	96 625	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	96 625	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	107 209	109 139
Transaktionskonto	1 339 483	2 502 971
Borgo räntekonto	443 923	1 068 174
Summa	1 890 615	3 680 284

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	62 153	3 000
Förutbet försäkr premier	174 480	166 608
Förutbet kabel-TV	0	12 236
Förutbet bredband	18 924	18 921
Summa	255 557	200 765

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	4,38 %	27 366 000	27 366 000
Handelsbanken	2025-09-30	4,55 %	32 751 078	32 751 078
Handelsbanken	2025-03-03	2,97 %	17 500 000	17 500 000
Summa			77 617 078	77 617 078
Varav kortfristig del			50 251 078	17 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 617 078 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 489	6 332
Uppl kostnad Fastskött entrepr	1 806	0
Uppl kostnad Städning entrepr	12 653	217
Uppl kostn el	52 608	71 642
Uppl kostnad Värme	126 721	132 563
Uppl kostnad Extern revisor	36 500	36 500
Uppl kostn räntor	46 050	68 962
Uppl kostn vatten	36 165	70 153
Uppl kostnad Sophämtning	14 217	4 976
Uppl kostnad arvoden	0	138 100
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	36 093
Förutbet hyror/avgifter	875 341	803 651
Summa	1 204 550	1 369 189

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	97 500 000	97 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Moderniseringen av hissarna fortlöper. Utöver det har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Eva Elisabet Pettersson Andersson
Styrelseledamot

Johan Gabriel Holmberg
Styrelseledamot

Lars Bjurström
Styrelseledamot

Leif Mikael Westerberg
Styrelseledamot

Ulf Eivind Jonsson
Ordförande

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

Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 20:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 11:16

DOCUMENT ID:

SyKLabfegl

ENVELOPE ID:

B1uUabflex-SyKLabfegl

DOCUMENT NAME:

Brf Holmen, Sickla Kaj., 769606-2913 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS BJURSTRÖM lb@tea.se	Signed Authenticated	02.05.2025 11:54 02.05.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.117.212
2. Leif Mikael Westerberg leffe.westerberg@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 12:21 02.05.2025 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 87.8.193.133
3. Ulf Eivind Jonsson ulfino@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 16:47 02.05.2025 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.145.12
4. Johan Gabriel Holmberg johan.g.holmberg@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 19:18 02.05.2025 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.145.23
5. Eva Elisabet Pettersson Andersson panderssoneva@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 19:21 03.05.2025 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.145.28
6. Lennart Victor Lindelöf victor.lindelof@r3gbg.se	Signed Authenticated	06.05.2025 20:48 06.05.2025 20:48	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.186.130

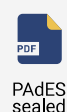
* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

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.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Holmen, Sickla Kaj
Org.nr. 769606-2913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Holmen, Sickla Kaj för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Holmen, Sickla Kaj för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Victor Lindelöf

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 20:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 02.05.2025 11:16

DOCUMENT ID:

SkZFUaWMxeg

ENVELOPE ID:

HJeu8aZfxxx-SkZFUaWMxeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 - BRF Holmen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lennart Victor Lindelöf victor.lindelof@r3gbg.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 20:47 06.05.2025 20:47	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.186.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

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