



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla Kaj.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2057.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Holmen GA:1 tillsammans med Brf Olympia och Brf Sjöportalen. Föreningens andel är 43 procent. Samfälligheten förvaltar garage. Totalt antal platser är 117 varav 51 disponeras av Brf Holmen varav 12 har elbilsladdare. Kostnaderna fördelas mellan föreningarnas andelstal

Styrelsen

Per Olov Gezelius	Ordförande
Lars Bertil Bjurström	Ledamot
Emilia Anna Maria Eckerdal	Ledamot
Jakob Jönsson	Ledamot
Eva Elisabet Pettersson Andersson	Ledamot
Göran Mikael Forsberg	Suppleant
Ulf Eivind Jonsson	Suppleant
Leif Mikael Westerberg	Suppleant
Emelie L S R M Zaar Ölander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Victor Lindelöf

Ordinarie Extern

R3 Revisionsbyrå Göteborg AB

Valberedning

Berit Persson

Sammanställande

Katarina Ringdahl

Per Spjut

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2001 - 2002 och består av 1 flerbostadshus.

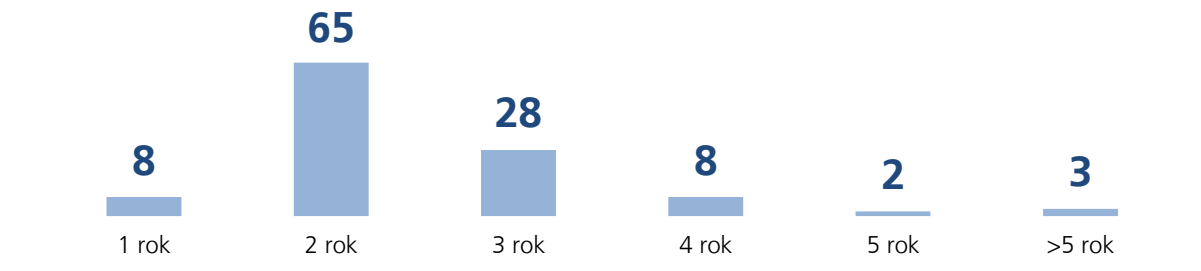
Fastigheternas värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 762 m², varav 8 241 m² utgör lägenhetsyta och 521 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 114 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	46 m ²	2021-04-01
Restaurang	37 m ²	2021-03-31
Restaurang	237 m ²	2021-06-30
Restaurang	201 m ²	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Energibevakning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2,50 %.

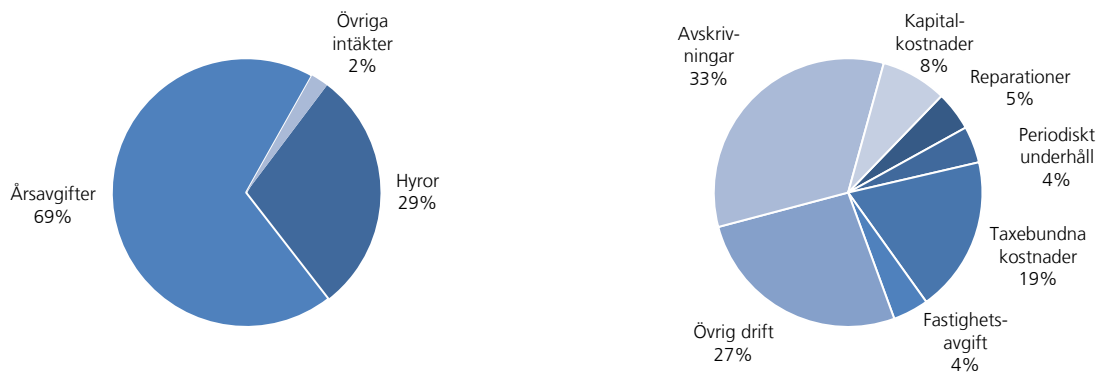
Höjningarna görs för att klara ökade driftkostnader och för framtida underhåll.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2069.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 988 777	394 374
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 299 291	7 203 127
Finansiella intäkter	358	857
Minskning kortfristiga fordringar	5 333	3 075 779
Ökning av kortfristiga skulder	0	297 172
	7 304 981	10 576 935
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 670 797	4 830 749
Finansiella kostnader	627 714	663 573
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	354 019
Minskning av långfristiga skulder	1 682 704	1 134 190
Minskning av kortfristiga skulder	88 975	0
	7 070 190	6 982 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 223 568	3 988 777
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	234 791	3 594 403

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyresrabatt gavs till föreningens lokalhyresgäster. Rabatten var på 50% av hyran under kvartal 2. Föreningen utnyttjade förordningen om statligt stöd och fick 50% av den lämnade rabatten återbetald från staten.

En uppgradering av föreningens brandsäkerhet har genomförts. Nya brandspjäll har installerats och kopplats in mot föreningens styrsystem.

En radonmätning har utförts som inte ledde till några anmärkningar.

Föreningen har ingått nya gruppavtal för bredband, TV och telefoni. De nya avtalen innebär snabbare och stabilare internet via fiber och ett liknande TV-utbud som tidigare. Båda avtalen kommer innebära lägre kostnader för tjänsterna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 114 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 177
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 175

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	608	594	579	562
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 285	2 596	2 196	2 389
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 993	10 197	10 335	10 727
Elkostnad/m ² totalyta	52	54	55	55
Värmekostnad/m ² totalyta	79	87	90	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	76	100	92
Soliditet (%)	73	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-656	-943	-1 312	-1 624
Nettoomsättning (tkr)	7 182	7 177	6 980	6 851

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 241 m² bostäder och 521 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	186 336 000	0	0	186 336 000
Upplåtelseavgifter	46 584 000	0	0	46 584 000
Fond för yttre underhåll	5 977 026	800 000	-718 696	5 895 722
S:a bundet eget kapital	238 897 026	800 000	-718 696	238 815 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 913 193	-800 000	-224 418	-10 888 775
Årets resultat	-656 019	-656 019	943 114	-943 114
S:a ansamlad förlust	-12 569 212	-1 456 019	718 696	-11 831 889
S:a eget kapital	226 327 814	-656 019	0	226 983 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-656 019
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 113 193
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
summa balanserat resultat	-12 569 212

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

353 401
-12 215 811

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 182 486	7 177 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 805	25 674
Summa rörelseintäkter		7 299 291	7 203 127
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 978 585	-4 260 728
Övriga externa kostnader	Not 5	-470 872	-352 446
Personalkostnader	Not 6	-221 340	-217 575
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 657 156	-2 652 776
Summa rörelsekostnader		-7 327 953	-7 483 525
RÖRELSERESULTAT		-28 662	-280 398
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		358	857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-627 714	-663 573
Summa finansiella poster		-627 356	-662 716
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-656 019	-943 114
ÅRETS RESULTAT		-656 019	-943 114

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	306 456 447	309 113 603
Summa materiella anläggningstillgångar	306 456 447	309 113 603
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	306 456 447	309 113 603
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 814	28 376
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 269 243	4 024 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	210 359	210 546
Summa kortfristiga fordringar	4 492 416	4 263 496
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 731	2 193
Summa kassa och bank	2 731	2 193
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 495 147	4 265 689
SUMMA TILLGÅNGAR	310 951 595	313 379 292

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		232 920 000	232 920 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 977 026	5 895 722
Summa bundet eget kapital		238 897 026	238 815 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 913 193	-10 888 775
Årets resultat		-656 019	-943 114
Summa fritt eget kapital		-12 569 212	-11 831 889
SUMMA EGET KAPITAL		226 327 814	226 983 833
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	80 669 346	82 352 050
Summa långfristiga skulder		80 669 346	82 352 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 682 704	1 682 704
Leverantörsskulder		266 574	387 218
Skatteskulder		679 684	654 016
Övriga skulder		308 980	342 452
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 016 492	977 019
Summa kortfristiga skulder		3 954 434	4 043 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 951 595	313 379 292

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Elbilsladdare	10 år	10 år
Solcellsanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 011 509	4 891 890
Hyror lokaler momspliktiga	1 189 666	1 352 757
Hyror lokaler	772	0
Hyror garage moms	121 500	66 000
Hyror parkering	39 600	35 100
Hyror garage	781 500	793 350
Varmvattenintäkter	10 875	10 875
Gästlägenhet	27 000	27 450
Öresutjämning	64	32
	7 182 486	7 177 453

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	31 868	57 614
Extra statligt stöd	84 937	-75 000
Försäkringsersättning	0	5 560
Övriga intäkter	0	37 500
	116 805	25 674

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	137 799	112 197
	Fastighetsskötsel beställning	24 807	26 544
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	72 269	70 402
	Fastighetsskötsel gård beställning	86 540	105 006
	Snöröjning/sandning	8 810	18 446
	Städning entreprenad	92 177	92 177
	Städning enligt beställning	96 464	72 442
	Mattvätt/Hyrmattor	20 467	32 224
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	46 471
	Hissbesiktning	5 711	5 557
	Myndighetstillsyn	46 311	10 620
	Gemensamma utrymmen	3 500	18 238
	Garage/parkering	18 742	3 563
	Sophantering	23 535	0
	Gård	1 635	1 941
	Serviceavtal	89 004	84 800
	Förbrukningsmateriel	18 196	15 419
	Teleport/hissanläggning	4 137	0
	Störningsjour och larm	0	10 991
	Brandskydd	9 700	12 665
		759 803	739 704
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 311	28 096
	Lokaler	8 565	5 984
	Tvättstuga	9 724	3 206
	Sophantering/återvinning	7 410	0
	Entré/trapphus	643	20 456
	Lås	64 010	35 207
	VVS	23 805	43 627
	Värmeanläggning/undercentral	0	19 426
	Ventilation	59 741	107 368
	Elinstallationer	26 861	17 039
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	27 888	6 146
	Hiss	0	1 729
	Tak	6 314	0
	Fasad	12 769	0
	Fönster	13 219	0
	Balkonger/altaner	52 205	0
	Garage/parkering	21 820	14 492
	Skador/klotter/skadegörelse	1 030	6 114
	Vattenskada	35 172	41 571
		378 486	350 460
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	154 640	0
	Värmeanläggning	0	397 012
	Ventilation	171 758	0
	Elinstallationer	0	224 218
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	27 003	0
	Tak	0	97 466
		353 401	718 696

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	452 535	477 480
	Värme	692 213	766 338
	Vatten	251 378	239 387
	Sophämtning/renhållning	92 012	87 869
	Grovsopor	1 739	0
		1 489 877	1 571 074
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	95 114	87 063
	Självrisk	94 600	0
	Samfällighetsavgift	189 984	189 984
	Kabel-TV	266 214	259 929
	Bredband	8 299	6 941
		654 211	543 917
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	342 806	336 878
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 978 585	4 260 728
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	10 938	14 538
	Juridiska åtgärder	37 358	33 379
	Inkassering avgift/hyra	3 150	0
	Hyresförluster	2	2 002
	Revisionsarvode extern revisor	35 937	35 505
	Föreningskostnader	27 707	14 037
	Styrelseomkostnader	1 733	3 364
	Fritids- och trivselkostnader	169	0
	Studieverksamhet	0	4 940
	Förvaltningsarvode	109 604	108 229
	Administration	4 979	29 264
	Korttidsinventarier	4 297	1 953
	Konsultarvode	201 094	90 841
	Tidningar facklitteratur	0	69
	Föreningsavgifter	17 786	14 324
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	16 120	0
		470 872	352 446
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	171 915	169 215
	Sociala kostnader	49 425	48 360
		221 340	217 575

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 635 438	2 635 438
	Förbättringar	21 718	17 338
		2 657 156	2 652 776
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	330 174 019	329 820 000
	Nyanskaffningar	0	354 019
	Utgående anskaffningsvärde	330 174 019	330 174 019
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 060 416	-18 407 640
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 657 156	-2 652 776
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 717 572	-21 060 416
	Planenligt restvärde vid årets slut	306 456 447	309 113 603
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	79 500 000	79 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	160 990 000	160 990 000
	Taxeringsvärde mark	186 000 000	186 000 000
		346 990 000	346 990 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	329 000 000	329 000 000
	Lokaler	17 990 000	17 990 000
		346 990 000	346 990 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	46 896	30 920
	Klientmedel hos SBC	4 220 837	3 986 584
	Fordringar	1 510	7 070
		4 269 243	4 024 574

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring		129 339	95 114
	Kabel-TV		29 020	66 553
	Bredband		1 383	1 383
	Samfällighetsavgift		47 496	47 496
	Tele- och datakommunikation		3 121	0
			210 359	210 546

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		5 895 722	5 095 722
	Reservering enligt stadgar		800 000	800 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-718 696	0
	Vid årets slut		5 977 026	5 895 722

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31		
	Handelsbanken	0,450 %	34 579 458	35 310 810	2023-09-30
	Handelsbanken	0,990 %	28 331 000	28 551 000	2022-09-30
	Handelsbanken	0,930 %	19 441 592	20 172 944	2022-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		82 352 050	84 034 754	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 682 704	-1 682 704	
			80 669 346	82 352 050	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 938 530 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar		97 500 000	97 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	45 450	38 633
Värme	89 514	95 194
Vatten	41 773	39 793
Sophämtning	3 098	21 652
Extern revisor	34 417	34 417
Arvoden	94 450	92 965
Sociala avgifter	27 473	27 088
Ränta	60 236	61 099
Avgifter och hyror	592 856	547 748
Gemensamma utrymmen	0	15 930
Snöröjning/sandning	2 223	2 501
Entré/trapphus	643	0
Förbrukningsmateriel	966	0
VVS	4 869	0
Konsultarvode	18 524	0
	1 016 492	977 020

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen ska byta ut passersystemet till alla gemensamma dörrar och portar. Det nya systemet är beställt och kommer installeras före sommaren.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM 2021-04-08 | 21:40:07 CEST

DocuSigned by:

810709F335AB494...
Per Olov Gezelius
Ordförande

DocuSigned by:


AC4744B9A0FF433...
Lars Bertil Bjurström
Ledamot

DocuSigned by:

F8BE025F0A444EB...
Emilia Anna Maria Eckerdal
Ledamot

DocuSigned by:

FAEACED208294D6...
Jakob Jönsson
Ledamot

DocuSigned by:

CF3A1A28D2BA48A...
Eva Elisabet Pettersson Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-08 | 22:08:10 CEST
R3 Revisionsbyrå Göteborg AB

DocuSigned by:

B50328A00EE4475...
Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor



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 2020.

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 2020 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 trygghande 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.

R3
5701
9401
6

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 8/4-2021



Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se