

Årsredovisning
för
Brf Holmen, Sickla Kaj
769606-2913

Räkenskapsåret

2015

Yb 80
2015

Styrelsen för Brf Holmen, Sickla Kaj får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 september 2002. Under våren 2015 genomfördes en översyn av föreningens stadgar. Stadgeändringarna godkändes på årsstämman den 1 juni 2015.

Föreningens byggnad

Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla kaj, Stockholm kommun bildades vid sammanträdet den 23 augusti 2000 och registrerades den 31 oktober 2000. Fastighetsbeteckningen var Hammarbyhöjden 1:1 numer Holmen 2.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 114 bostadsrätter samt 4 lokaler. Den totala boytan är 8 241 kvm och lokalytan 521 kvm. Föreningen disponerar 50 p-platser i parkeringshus genom gemensamhetsanläggningen GA:1.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök
- 66 st 2 rum och kök
- 27 st 3 rum och kök
- 8 st 4 rum och kök
- 5 st 5 rum och kök

Lokaler

Föreningen har fyra hyreslokaler i fastigheten, tre restauranger och en frisörsalong. Restaurang *Allé Bar & Kök* är en sportbar och restaurang som är öppen både för lunch- och middagsgäster. *The Picts Bar* har en mer renodlat inriktning på bar och middag. Den minsta av restaurangerna heter *Boca Grande* och är en spansk tapasbar. Föreningen har även en frisörsalong som heter *Petit Salong*.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår i en samfällighetsförening, Holmen GA:1, tillsammans med Brf Olympia och Brf Sjöportalen. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamhetsanläggning med garage. Totalt antal platser är 77 varav 50 disponeras av Holmen 2. Samfälligheten ser till att de gemensamma kostnaderna fördelas mellan föreningarna. Brf Holmens garageplatser har under året i princip varit helt uthyrda.

YB M
✓
J. Allu

Servitut

Holmen 2 belastas av servitut där grannfastigheten Holmen 1 erhåller rätt att nyttja gården å fastigheten Holmen 2. Holmen 2 erhåller motsvarande rätt i Holmen 1. Staket eller dylikt mellan fastigheternas gårdar tillåts ej.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1243 kr/lägenhet under 2015 totalt 141 702 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler. Under 2013-2015 kronor 163 980 per år.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 238 636 000 kr, -varav byggnadsvärde 141 200 000 kr och markvärde 97 436 000 kr. Värdeår är 2003. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten 2016.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Fastighetsförvaltningen sköts av AB Energibevakning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 december 2002.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 1 juni 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Elisabet Qvarford (avgick 2015-11-28 pga flytt)
	Per Gezelius
	Emilia Eckerdal
	Jakob Jönsson
	Lars Bjurström
Suppleanter	Anders Lokrantz
	Isabelle Leckne
	Rosie Hagman

Vid extra föreningsstämma 20 april 2015 föreslogs nya stadgar vilka godkändes vid ordinarie stämma. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson

Valberedning

Leif Svensson Sammankallande
Jari Karkuahti
Mårten Höglund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens ekonomiska situation

Den ekonomiska situationen i föreningen är fortsatt stabil. Vi lade under hösten 2014 om två av våra lån och tack vare ett lågt ränteläge har vi kunnat halvera våra räntekostnader. I samband med detta beslutade vi att öka amorteringstakten med det tvådubbla på det fasta lånet.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är i bra status utan behov av några större renoveringar under de närmsta åren. Renoveringarna planeras med befintlig underhållsplan som grund.

Genomförda åtgärder på fastigheten

I samband med lägenhetsöverlåtelse så har vi infört en ny rutin med flyttbesiktningar. En OVK har genomförts med ett stort antal avvikelser.

Garage

Föreningen har femtio garageplatser tillsammans i en samfällighet med två andra bostadsrättsföreningar (Brf Olympia och Brf Sjöportalen). Samfälligheten ser till att de gemensamma kostnaderna ska fördelas mellan föreningarna, men detta har inte fungerat tillfredsställande. Brf Holmens garageplatser har under året i princip varit helt uthyrda.

Förnyade förvaltningsavtal

Under 2015 gjordes en översyn av kontrakten med föreningens tekniska och ekonomiska förvaltare vilket ledde till nya avtal.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Planerade åtgärder

Från den 1 mars 2016 har ett av föreningens lån förlängts på 3 år till en mycket förmånlig ränta.

Avvikelsena i OVK-besiktningen kommer att åtgärdas under våren 2016.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	4 633 656	4 640 470
Hyrer och övriga intäkter	2 077 571	2 103 435
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-5 294 883	-6 154 438
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 416 344	589 467
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-34 408	25 476
Årets amorteringar	-853 244	-243 784
Förändring likvida medel	505 445	371 159
Likvida medel vid årets början	4 166 179	3 795 020
Likvida medel vid årets slut	4 671 624	4 166 179

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 172 (173) medlemmar. Under året har 11 (20) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 57 372 kr/kvm.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	6 711	6 744	6 853	6 869
Soliditet (%)	71,43	71,36	71,51	71,42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 219	-2 046	-253	-242
Resultat exkl. avskrivningar (tkr)	1 416	589	416	410
Fastighetslån/kvm (kr)	10 993	11 097	11 126	11 156
Årsavgifter/kvm (kr)	562	562	562	562
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,53	2,22	2,69	2,88

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 145 182
Årets resultat	-1 219 094
Totalt	-5 364 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	673 700
Balanseras i ny räkning	-6 037 976
Totalt	-5 364 276

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dB", "AD", and a large signature.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 711 227	6 743 906
Summa rörelseintäkter		6 711 227	6 743 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 151 362	-3 364 782
Övriga externa kostnader	3	-536 913	-604 398
Personalkostnader	4	-187 667	-163 548
Avskrivningar	5	-2 635 438	-2 635 438
Summa rörelsekostnader		-6 511 380	-6 768 166
Rörelseresultat		199 847	-24 260
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 696	15 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 420 637	-2 037 335
Summa finansiella poster		-1 418 941	-2 021 711
Resultat efter finansiella poster		-1 219 094	-2 045 971
Årets resultat		-1 219 094	-2 045 971



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	319 318 674	321 954 112
Summa materiella anläggningstillgångar		319 318 674	321 954 112
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	68 400	68 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 400	68 400
Summa anläggningstillgångar		319 387 074	322 022 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 615 726	1 990 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	217 432	239 493
Summa kortfristiga fordringar		2 833 158	2 230 017
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 535 716	2 530 716
Summa kassa och bank		2 535 716	2 530 716
Summa omsättningstillgångar		5 368 874	4 760 733
SUMMA TILLGÅNGAR		324 755 948	326 783 245

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P88", "13", and "25".

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		232 920 000	232 920 000
Fond för yttre underhåll		4 423 784	4 000 184
Summa bundet eget kapital		237 343 784	236 920 184
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 145 182	-1 675 611
Årets resultat		-1 219 094	-2 045 971
Summa fritt eget kapital		-5 364 276	-3 721 582
Summa eget kapital		231 979 508	233 198 602
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	89 863 000	91 203 812
Summa långfristiga skulder		89 863 000	91 203 812
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	731 352	243 784
Leverantörsskulder		344 483	391 571
Skatteskulder		608 400	535 668
Momsskuld		101 410	97 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 127 795	1 112 558
Summa kortfristiga skulder		2 913 440	2 380 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		324 755 948	326 783 245

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		97 500 000	97 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	4 633 647	4 640 512
Hyror lokaler	1 233 866	1 251 622
P-plats och garage	816 264	806 524
Övernattnings-/gästlägenhet	27 450	23 300
Övrigt	0	21 948
	6 711 227	6 743 906

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	146 086	131 626
Trädgårdsskötsel	87 199	110 717
Städ	126 854	129 528
Hyra av entrémattor	18 393	20 185
Snöröjning/sandning	14 819	6 851
Hisskostnader	66 021	62 302
Besiktningsskostnader	57 980	2 312
Övriga serviceavtal	13 623	85 946
Inköp av parkeringstjänster	143 151	96 016
Gemensamhetsanläggning	162 492	185 168
Reparationer	184 265	425 454
Hissreparationer	7 868	5 598
Trädgård och utemiljö	62 701	3 493
Planerat underhåll	225 084	318 168
El	528 992	501 391
Värme	745 531	739 092
Vatten och avlopp	181 654	180 894
Avfallshantering	87 425	75 852
Försäkringskostnader	101 121	97 403
Kabel-tv	160 140	168 638
Förbrukningsinventarier, material	29 963	18 148
	3 151 362	3 364 782

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	163 980	163 980
Fastighetsavgift	141 702	138 738
Eftertaxering garage	0	57 620
Porto	8 561	3 125
Föreningsgemensamma kostnader	9 541	16 275
Revisionsarvode	32 933	41 514
Ekonomisk förvaltning	142 479	131 902
Fast telefoni	17 659	18 272
Bankkostnader	2 000	1 000
Serviceavg till branschorgan	13 243	12 614
Övriga poster	4 815	19 357
	536 913	604 397

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	142 800	125 300
Sociala avgifter	44 867	38 248
	187 667	163 548

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	250 320 000	250 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 320 000	250 320 000
Ingående avskrivningar	-7 865 888	-5 230 450
Årets avskrivningar	-2 635 438	-2 635 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 501 326	-7 865 888
Redovisat värde mark	79 500 000	79 500 000
Utgående värde mark	79 500 000	79 500 000
Utgående redovisat värde	319 318 674	321 954 112
Taxeringsvärden byggnader	141 200 000	141 200 000
Taxeringsvärden mark	97 436 000	97 436 000
	238 636 000	238 636 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'M' and various scribbles.

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
36 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	68 400	68 400
	68 400	68 400

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	358 075	233 992
Stockholm Parkering	121 744	121 070
Avräkningskonto förvaltare	2 135 907	1 635 462
	2 615 726	1 990 524

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalt vinterunderhåll	0	7 882
Förutbetald försäkring	91 599	102 273
Förutbetald Kabel-TV avgift	40 353	40 035
Förutbetald garageavgift	0	13 688
Förutbetalt vatten	0	13 050
Förutbetalt städ	0	3 517
Förutbetalt tillsynsavtal	14 114	22 759
Förutbetald samfällighetsavgift	47 496	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	23 870	36 289
	217 432	239 493

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Jb", "M", "37", and "LH".

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	186 336 000	46 584 000	4 000 184	-1 675 610	-2 045 971
Disposition av föregående års resultat:			423 600	-2 469 571	2 045 971
Årets resultat					-1 219 094
Belopp vid årets utgång	186 336 000	46 584 000	4 423 784	-4 145 181	-1 219 094

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	2,72	2016-03-01	23 098 352	24 195 380
Stadshypotek	1,72	2018-09-30	28 771 000	28 771 000
Stadshypotek	*	2016-09-30	38 725 000	38 725 000
			90 594 352	91 691 380
Kortfristig del av långfristig skuld			731 352	243 784

*Räntesatsen utgörs av referensränta plus påslag med 0,79%

Fastställs 1 januari, 1 april och 1 juli. Referensränta 1 januari 2016 är -0,298%.

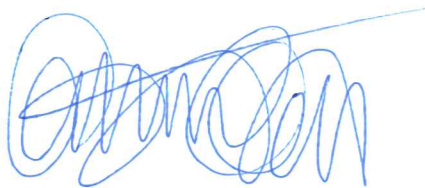
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Depositionsavgifter	48 104	100 758
Upplupna räntekostnader	129 598	170 767
Förutbetalda avgifter och hyror	621 485	528 352
Ber arvode för revision extern	22 000	22 000
Upplupet fastighetsskötsel	10 247	13 609
Upplupet vinterunderhåll	0	1 155
Upplupet städ	10 856	2 372
Upplupet el	52 818	59 909
Upplupet värme	106 020	115 915
Upplupet avfallshantering	4 764	6 717
Upplupet underhåll	8 357	0
Upplupna styrelsearvoden	86 400	70 100
Beräknade upplupna sociala avgifter	27 146	20 905
	1 127 795	1 112 559

Stockholm den 14 april 2016



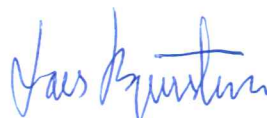
Per Gezelius
Ordförande



Emilia Eckerdal



Jakob Jönsson



Lars Bjurström

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2016



Per Andersson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla Kaj,
org. nr 769606-2913**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla Kaj för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla Kaj för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor