

Årsredovisning 2024

Brf Holmörnen 2

769629-6081



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Holmörnen 2

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 kassa) 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 2016-11-11. Stadgar registrerades 2015-11-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Örnholmen 2	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 4 517 kvm och 5 lokaler om 730 kvm. Byggnadernas totalyta är 5247 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nikola Ciric	Ordförande
Mohammad Monirul Azam	Styrelseledamot
Muhammad Mahbubur Rahman	Styrelseledamot
Sana Ariai	Styrelseledamot
Yosef Danear	Styrelseledamot
Jonas Gunnar Hellqvist	Suppleant
Johan Bernkert	Suppleant

Firmateckning

Föreningen tecknas två i förening

Revisorer

Tobias Berglund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Se över en del fönster.
- 2023** ● Nya tvättmaskiner
Ny fjärrvärmeanläggning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
EL	Ellevio
Fastighetsskötsel och jour	FSAB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Kone
Vatten & avfall	Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 392 252	5 804 088	4 398 584	4 145 964
Resultat efter fin. poster	-2 111 316	-2 363 589	-1 262 176	-1 200 514
Soliditet (%)	37	38	39	37
Yttre fond	1 069 470	955 260	796 050	636 840
Taxeringsvärde	71 094 000	71 094 000	71 094 000	58 138 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 314	1 122	726	648
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,5	68,7	58,9	55,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	23 353	23 353	23 353	24 353
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 902	15 902	15 902	16 584
Sparande per kvm totalyta, kr	-84	-157	48	60
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	25	32	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	187	184	174	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	37	30	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	247	236	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,17	4,90	2,00	1,45
Räntekänslighet (%)	17,77	20,82	32,18	37,58

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

Vid ingången av året var styrräntan 4%, men under året har den sänkts ett flertal gånger vilket gjort att föreningens räntekostnader sjunkit varför någon ytterligare åtgärder inte bedöms som nödvändig.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV		2024-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	65 367 000	-	-	65 367 000
Upplåtelseavgifter	1 022 500	-	-	1 022 500
Fond, yttre underhåll	955 260	-	114 210	1 069 470
Balanserat resultat	-12 310 424	-2 363 589	-114 210	-14 788 223
Årets resultat	-2 363 589	2 363 589	-2 111 316	-2 111 316
Eget kapital	52 670 747	0	-2 111 316	50 559 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 788 223
Årets resultat	-2 111 316
Totalt	-16 899 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	159 210
Att från yttre fond i anspråk ta	-183 750
Balanseras i ny räkning	-16 874 998
	-16 899 538

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	6 392 252	5 804 088
Övriga rörelseintäkter	3	-0	27 842
Summa rörelseintäkter		6 392 252	5 831 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 484 429	-2 407 457
Övriga externa kostnader	9	-194 962	-227 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 486 056	-1 496 276
Summa rörelsekostnader		-4 165 447	-4 131 366
RÖRELSERESULTAT		2 226 805	1 700 564
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 487	23 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 344 608	-4 087 259
Summa finansiella poster		-4 338 121	-4 064 153
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 111 316	-2 363 589
ÅRETS RESULTAT		-2 111 316	-2 363 589

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	134 416 100	135 895 676
Maskiner och inventarier	12	28 904	35 384
Pågående projekt		0	78 750
Summa materiella anläggningstillgångar		134 445 004	136 009 810
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 445 004	136 009 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		185 845	211 957
Övriga fordringar	13	1 504	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	194 759	131 342
Summa kortfristiga fordringar		382 108	343 300
Kassa och bank			
Kassa och bank		991 116	1 713 973
Summa kassa och bank		991 116	1 713 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 373 224	2 057 273
SUMMA TILLGÅNGAR		135 818 228	138 067 083

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 389 500	66 389 500
Fond för yttre underhåll		1 069 470	955 260
Summa bundet eget kapital		67 458 970	67 344 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 788 223	-12 310 424
Årets resultat		-2 111 316	-2 363 589
Summa fritt eget kapital		-16 899 538	-14 674 013
SUMMA EGET KAPITAL		50 559 432	52 670 747
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		83 440 067	83 440 067
Leverantörsskulder		544 411	510 661
Skatteskulder		261 268	255 496
Övriga kortfristiga skulder		211 115	39 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	801 936	1 150 704
Summa kortfristiga skulder		85 258 797	85 396 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 818 228	138 067 083

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 226 805	1 700 564
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 486 056	1 496 276
Omklassificering	78 750	0
	3 791 611	3 196 840
Erhållen ränta	8 642	20 952
Erlagd ränta	-4 724 273	-3 974 162
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-924 021	-756 370
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 962	47 989
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	242 126	440 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-722 857	-268 207
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-78 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-78 750
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-722 857	-346 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 713 973	2 060 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	991 116	1 713 973

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Holmörnen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

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	4 696 122	4 008 396
Hysesintäkter, bostäder	1 009 993	987 553
Hysesintäkter, lokaler	828 764	837 152
Intäktsreduktion	-150 034	-34 841
Övriga intäkter	637	5 390
Andrahandsuthyrning	6 770	438
Summa	6 392 252	5 804 088

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-9
Elprisstöd	0	27 851
Summa	-0	27 842

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	36 628	0
Fastighetsskötsel	189 441	274 150
Besiktning och service	12 260	11 597
Övrigt	66 345	-30 820
Summa	304 674	254 927

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	19 375	4 560
Bostäder	8 188	0
Tvättstuga	0	6 200
VA	0	13 873
Ventilation	3 909	0
Hissar	63 086	107 255
Temp. rep und eller projekt	0	88 250
Summa	94 557	220 138

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	45 000
Värme	183 750	0
Summa	183 750	45 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	101 392	130 248
Uppvärmning	983 298	967 316
Vatten	244 811	195 857
Sophämtning	195 672	157 781
Summa	1 525 173	1 451 202

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	45 353	42 101
Tomträttsavgälder	177 343	236 300
Kabel-TV	18 159	16 999
Bredband	3 720	3 660
Fastighetsskatt	131 700	137 129
Summa	376 275	436 189

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	46 009	85 129
Juridiska kostnader	48 951	35 159
Revisionsarvoden	31 250	38 593
Ekonomisk förvaltning	68 752	68 752
Summa	194 962	227 633

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 315 529	4 085 369
Övriga räntekostnader	29 080	1 891
Summa	4 344 608	4 087 259

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	147 957 136	147 957 136
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 957 136	147 957 136
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 061 460	-10 571 664
Årets avskrivning	-1 479 576	-1 489 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 541 036	-12 061 460
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 416 100	135 895 676
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 895 000	48 895 000
Taxeringsvärde mark	22 199 000	22 199 000
Summa	71 094 000	71 094 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 876	64 876
Utgående anskaffningsvärde	64 876	64 876
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 492	-23 012
Avskrivningar	-6 480	-6 480
Utgående avskrivning	-35 972	-29 492
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 904	35 384

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	654	1
Övriga kortfristiga fordringar	850	0
Summa	1 504	1

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 411	2 906
Försäkringspremier	47 739	45 353
Kabel-TV	4 599	4 371
Tomträtt	118 150	59 075
Bredband	295	295
Förvaltning	19 565	17 188
Inkomsträntor	0	2 154
Summa	194 759	131 342

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Ålandsbanken	2025-03-31	3,90 %	30 000 000	30 000 000
Ålandsbanken	2025-03-31	3,90 %	30 000 000	30 000 000
Ålandsbanken	2025-03-31	3,90 %	23 440 067	23 440 067
Summa			83 440 067	83 440 067
Varav kortfristig del			83 440 067	83 440 067

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 090 067 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 612	25 203
Fastighetsskötsel	27 041	28 070
El	10 953	13 880
Uppvärmning	132 521	135 129
Vatten	40 848	32 721
Utgiftsräntor	8 920	388 585
Förutbetalda avgifter/hyror	549 041	527 116
Summa	801 936	1 150 704

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	90 183 000	90 183 000

Underskrifter

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

Stockholm

Nikola Ciric
Ordförande

Mohammad Monirul Azam
Styrelseledamot

Muhammad Mahbubur Rahman
Styrelseledamot

Sana Ariai
Styrelseledamot

Yosef Danear
Styrelseledamot

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

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sana Zamani Ariai (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Holmörnen 2

Serienummer: bbb12f15fa6d8c[...]c2993b3aef93a

IP: 213.137.xxx.xxx

2025-09-16 01:09:37 UTC



NIKOLA CIRIC (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Holmörnen 2

Serienummer: e2b6b11d5e3a11[...]28d3a409d1d22

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-09-16 04:41:01 UTC



MUHAMMAD MAHBUBUR RAHMAN

(SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c7817b566bd5b1[...]325efa42d1182

IP: 193.181.xxx.xxx

2025-09-17 09:50:55 UTC



MOHAMMAD MONIRUL AZAM

(SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 225f65aa04ef48[...]63f0f1ddd7da1

IP: 83.248.xxx.xxx

2025-09-17 19:20:52 UTC



Yosef Danear (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2ba9dda56b3720[...]f2aeba3179541

IP: 83.252.xxx.xxx

2025-09-22 12:02:05 UTC



TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 135.225.xxx.xxx

2025-09-23 07:49:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Holmörnen 2
Org.nr. 769629-6081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Holmörnen 2 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 Holmönen 2 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 fortlöpa 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 25 § föreningens stadgar, hålla föreningsstämma före maj månads utgång.

Vissa paragrafer i föreningens stadgar är inte uppdaterade i enlighet med lag om ekonomiska föreningar.

På ordinarie föreningsstämma 2024 valdes två styrelsesuppleanter vilka inte uppfyllde stadgarnas kriterier för att få väljas till styrelsesuppleanter och därmed gjordes ett avsteg från föreningens stadgar.

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade årsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför årsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lag om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 135.225.xxx.xxx

2025-09-23 07:49:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.