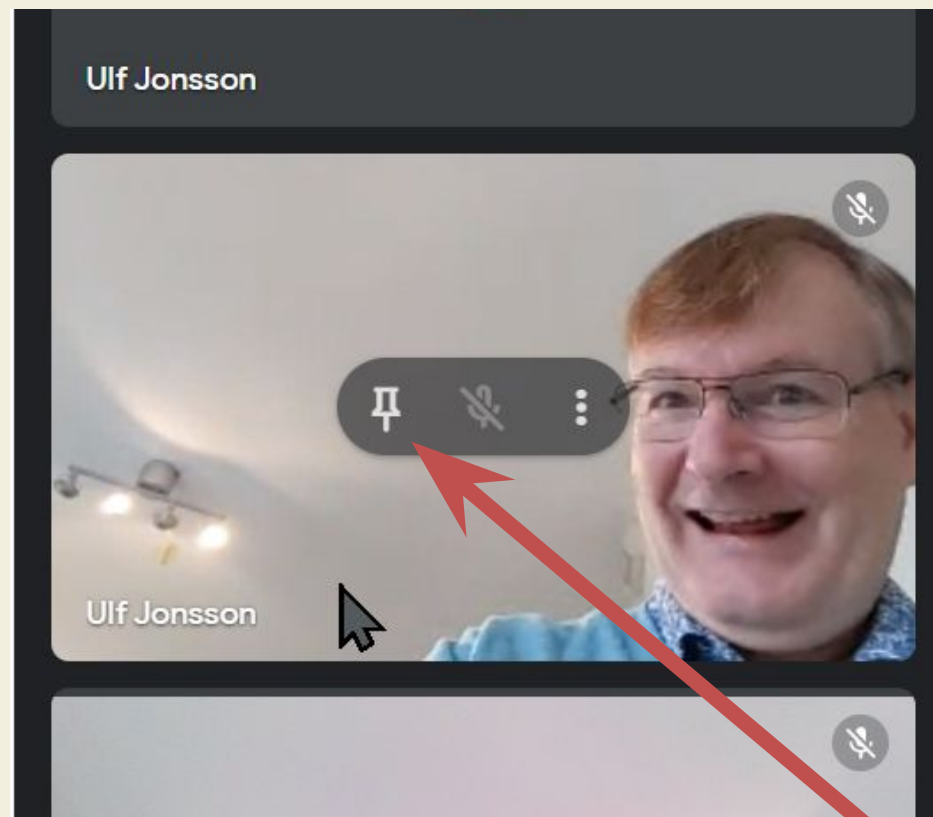




BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

VÄLKOMNA till medlemsmöte



**Tips för dig online: Klicka på nålen
för videon från samlingslokalen så
blir den stor och i fokus**



BRF Holmen Sickla Kaj Informationsmöte 2025-11-18

Dagordning

- Öppna mötet (Ulf Jonsson)
- **Ekonomi** – status och budget 2026 (Leif Westerberg)
- **MOMS** - omräkning 5 år bakåt och nytt med moms på garageplatser (Ulf Jonsson)
- **Öppna frågor** kring ekonomin
- **Fastigheten** – status och planerade arbeten (Lars Bjurström)
 - *Hissar, fläktar, värmeväxlare, fasad & tak, Brandvarnare, OVK...*
- **Bredbandsbyte 26 Nov** (Leif Westerberg)
- **Garage** om elladdning, lampbyte, garagedörrar (Johan Holmberg)
- **Energifokus** - Status och översyn (Johan Holmberg)
- **Nycklar och säkerhet** (Mikael Forsberg)
- **Städ, återvinning och Träd(?)gård** (Eva P Andersson)
- **Sopsugen** (Per Nordenskiöld)
- **Trivselregler och Hållbarhetsplaner** har sammanställts (Michael Siwertzon)
- **Gästlägenhet** (Michael Siwertzon)
- **Valberedningen** (Katarina Ringdal)
- **Erbjudanden från våra hyresgäster**



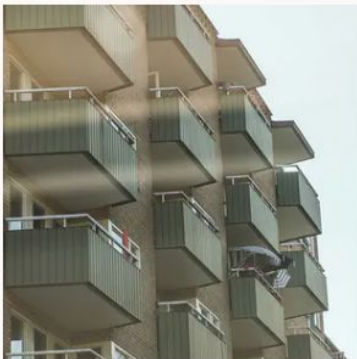
BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Ekonomi



BORÄNTOR



Kommentar. Ränteplågan inte över än

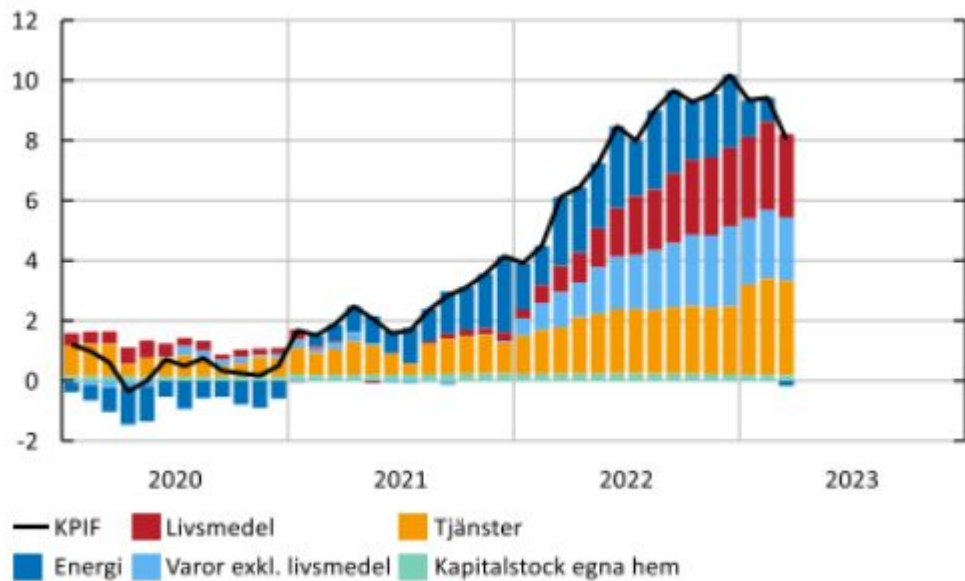
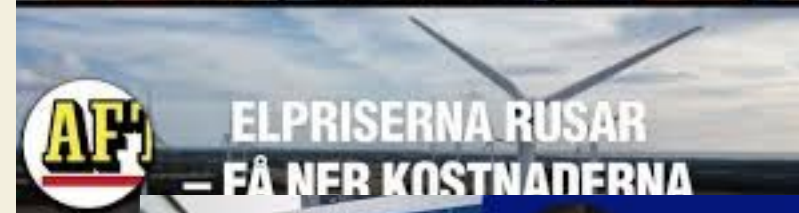
HANS BOLANDER Stålsatt dig inför nästa år



Syss
tredj
Antal

VINNA
Ferrol
Immu
Ortiva

2022-2023



SvD Näringsliv

Nyheter Näringsliv Kultur Ledare Debatt eSvD



Boräntorna

Det avgör om räntan höjs nästa vecka

Johan Carlström: Riksbanken kan frestas att gå mot strömmen.

Ekonom: Beskedet lär inte stoppa räntehöjning

Experter splittrade – Riksbanken hade förväntat sig en bättre siffra.

Senaste från Näringsliv

affärs
världen

ALLA ARTIKLAR FÖRUTBOKEN VECKOTIDNINGEN IFO GUIDEN OM AFFÄRSVÄRLDEN

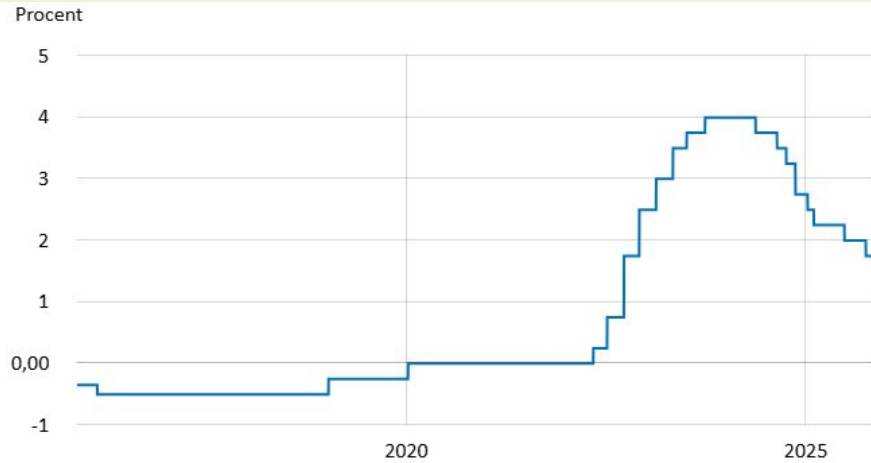
Professor: Riksbanken måste ta död på inflationen - kan bli två höjningar till

INFLATION
Idag 09:12

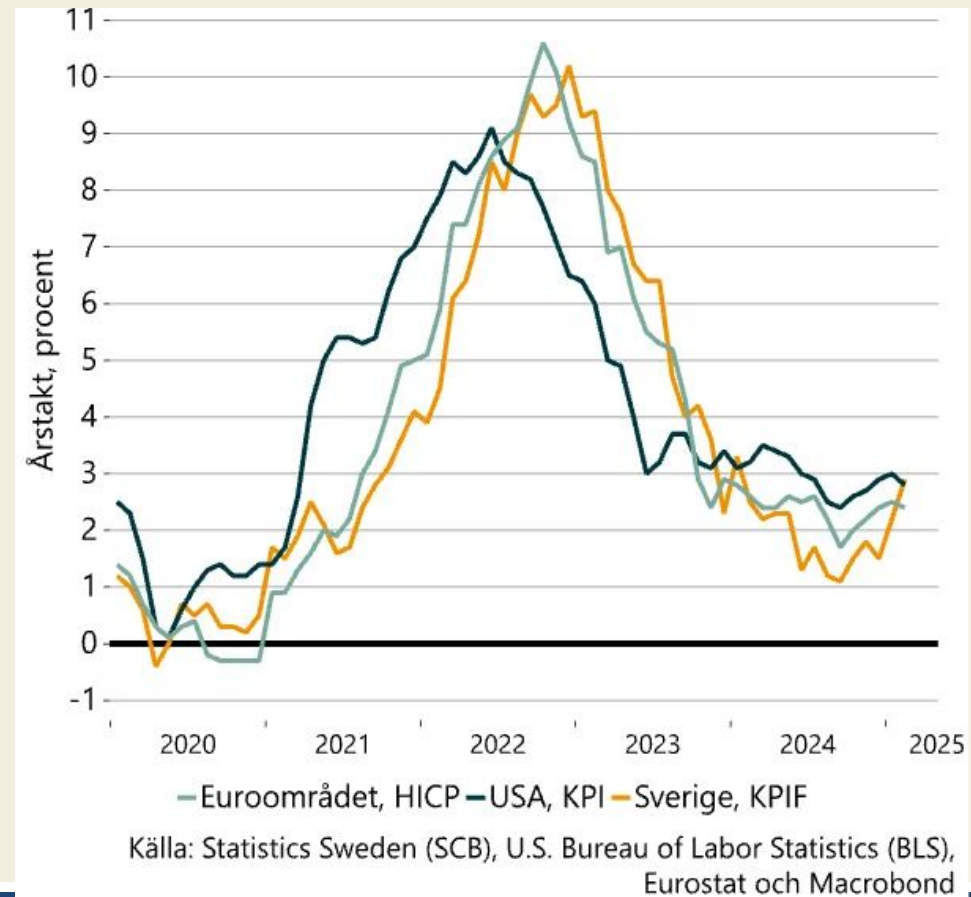
Inflationen faller - men inte lika snabbt som Riksbanken räknat med. Det gör att centralbanken kan börja fundera...



Ränteutveckling och inflation - de senaste åren



DÄR VILL JAG BO





BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Ekonomi

Status 2025

- Stabil ekonomi trots utmaningar, följer budget bra
- Vi har renoverat 2 hissar, ca 1,2 MSEK
- Vissa kostnader fortsatt upp, elkostnaderna dock stabila
- Amorteringarna har återupptagits. Detta år 1,0 MSEK.

Budget 2026

- Snitträntan sjunker från 4,0% till 3,1%
- Elkostnaderna stabiliseras, dock osäkert betr. effektavgifter
- Värmekostnader fortsätter gå upp med 6% (tidigare 12+8+6)
- Vatten har blivit dyrt! Nu dyrare än el! Och fortsatta ökningar!
- Övriga kostnader höjs med ca 2-3 %
- Investeringar 1,6 MSEK: 1 hiss, billaddare, nya lysrör
- Amorteringarna återgår till tidigare takt, 1,6 MSEK/år
- Årsavgiften höjs med **3%** från den 1/1-2026

Budget 2026

Resultaträkning

Budget

Intäkter	10 994 000
Rörelsens kostnader	9 368 000
Rörelseresultat	+ 1 625 400
Finansiella poster	- 2 390 000
Årets resultat	- 748 600

Likviditet

Budget

Årets resultat	- 748 600
Avskrivningar <i>(påverkar ej likviditet)</i>	+ 3 441 000
Investeringar <i>(skrivs av enl. plan)</i>	- 1 625 000
Amorteringar	- 1 600 000
Likviditet	- 532 600

IB Kassa 2026

ca 3 000 000

Principer för årsavgifter

- Viktigt med balans och rättvisa för nuvarande och framtida boende avseende sparande/amorteringar

Nuvarande boende ska betala för sina egna aktuella drift- och räntekostnader samt deras slitage av byggnaden (framtida underhåll)

Framtida boende ska betala för sina egna aktuella drift- och räntekostnader samt deras slitage av byggnaden (framtida underhåll)

- Nyckeltal för sparandebehov baseras på drift- och räntekostnader (ej avskrivningar) samt justerat för extraordinära kostnader
- Aktuellt sparandebehov enligt underhållsplanen är **342 kr/kvm.**
- Budgeterat sparande för 2025 är **307 kr/kvm.**
- Balans beräknas uppnås 2027.



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

**Moms
är
Mums**

Ökat momsavdrag vid lokaluthyrning



Tidigare

Avdrag för
"gemensam" moms
per m²

1,2 %

Efter HD beslut

Avdrag för
"gemensam" moms
mot omsättning

5 %



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Moms
är *inte*
Mums

Moms på garageplatser

i Moms på uthyrning av parkeringsplatser

Att hyra ut parkeringsplatser är momspliktigt. Skatteverkets ställningstagande från den 30 september 2025 innebär en ändrad bedömning från den tidigare. Skatteverket menar att parkeringsplatser som hyrs ut till bostadshyresgäster och bostadsrättsinnehavare oftast är momspliktiga eftersom parkeringsplatsen inte kan anses underordnad bostaden eller lokalen. Skatteverket kommer börja använda ställningstagandet på eget initiativ från och med den ~~1 april 2026~~.

1 oktober 2026

Bilägare tycker

Det är inte fair att vi skall få sådan kostnadsökning - och föreningen tjänar pengar på våra garageplatser.

Ikke bilägare tycker

Varför ska vi acceptera ökade kostnader för garaget? Låt garaget ta sina egna kostnadspålägg.



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Moms
är *inte*
Mums

Marknadsanalys garagepriser

Garagepriser hos BRFer i Hammarby Sjöstad - okt 2025

BRF Sjöstadsudden: **1 500** kr/månad,
BRF Henriksdalshamnen: **1 600** kr/månad
BRF Hammarby Gård: **1 750** kr/månad
BRF Kajplatsen: **1 800** kr/månad
BRF Sjöstadsplanaden 1: **1 500** kr/månad
BRF Sjöstadsfronten: **1 850** kr/månad
BRF Sickla Udde: **1 650** kr/månad
BRF Sjöstaden 1: **1 200** kr/månad
BRF Sjöstaden 2: **1 500** kr/månad
BRF Sjöstaden 3: **1 600** kr/månad
BRF Sjöstadsallén: **1 859** kr/månad
BRF Sjöstadsparterren: **1 700** kr/månad
BRF Sjöstadskajen: **1 700** kr/månad
BRF Sjöstadsviken: **1 900** kr/månad
BRF Sjöportalen: **1 400–1 800** kr/mån (baserad på storlek)
BRF Hammarby Kaj: **1 500** kr/månad
BRF Lugnet: **1 600** kr/månad
BRF Grynnan: **1 600** kr/månad
BRF Olympia: **1 350** kr/månad

Kommersiella parkeringshus: Här är priserna inkl moms

Stockholm Parkering (P-hus Sjöstaden): **2.050** kr/månad.+625 kr/månad inkl el
Parkman (Allégaraget): En oreserverad plats dygnet runt kostar **2.441** kr/månad,
Aimo Park (P-hus Luma Park): För boende i Hammarby Sjöstad **2.500** kr/månad



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Ekonomi - Frågor på det?





BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Fastigheten



Bild 1 & 2. Synlig fuktgenomträngning i undersida terrass/takfot över balkong





BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Fastigheten

Underhållsplan

År 2025 och framåt

- Sista hissen
- Tak & Fasadbesiktning
- OVK och brandvarnarkontroll

År 2026

- Målning yttertak

År 2027

- Målning entréer

År 2028

- Fasader



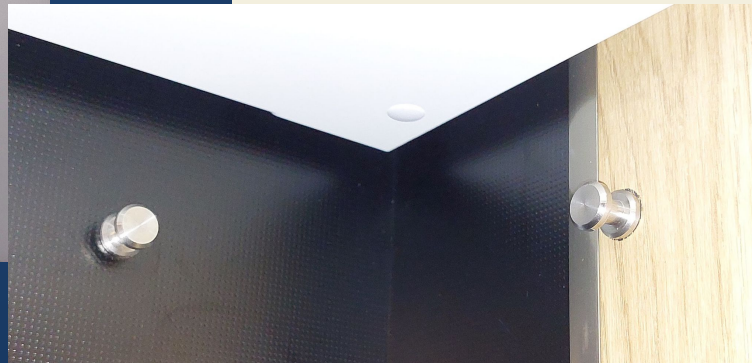
BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Hiss-skydd



Källaren vid tvättstugan



Hissar

Redan utbytta

- Korphoppsgatan - år 2024
- Hammarby Allé - år 2025

År 2026 - **12 Jan - 11 Feb**

- Babordsgatan
- ca 1 månad för bytet
- ingen ersättning





BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Bredband

Bredbandsbyte till



Onsdag 26 Nov

- Internetstörningar under hela dagen
- Omregistrering (lägenhetsnummer)
- Support tvättstugan kl 16-20 och på hemsidan



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Garage, el-laddning och belysning

Status på uthyrning

Bil: 6 i kö

Elbil: 11 i kö

MC: 2 i kö

- LED Belysning i garage och källarutrymmen under 2026
- Problem med garageportar, Vi tar in offerter för att utvärdera alternativ
- Fler Laddplatser



El Laddning



36 laddpunkter (hela
nedre garaget)
Beviljat stöd från
Naturvårdsverket, 50%
Laddtjänst via Chargenode

**Installation påbörjas efter
att projektering är klar**

Förändrad taxa elbilsladdning:

Fast månadsavgift för tillgång till elbilsladdning 200 kr ink moms

Rörligt pris per KWh, El pris följer nordpool + Nätavgift + avgift för laddtjänst via Chargenode.

Exempel: förbrukning 200 KWh

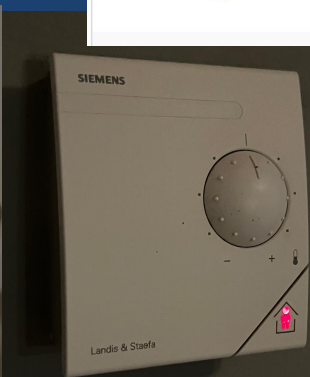
- Avgift 200 kr per månad ink moms
- Kostnad per KWh: 2,65 kr
 - Avgift laddtjänst: 0,61 öre /KWh
 - kostnad el: 2,04 kr /KWh
- Total kostnad per KWh: 3,65 kr (ink månadsavgift)



BRF Holmen

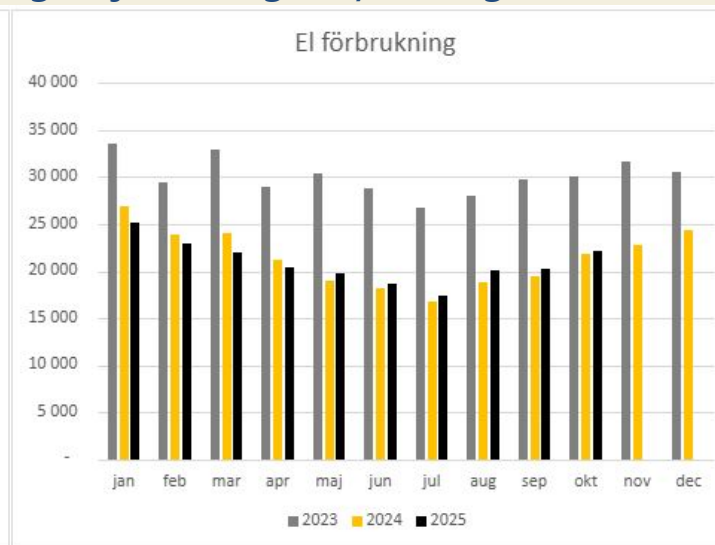
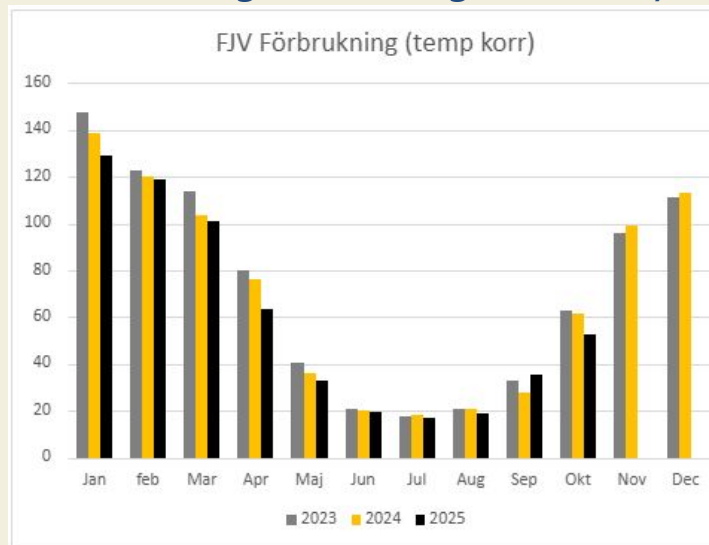
DÄR VILL JAG BO

Värme och energi



Pågående Aktiviteter

- Intrimning ny Fjärrvärmecentral
- Energi Optimering (drifttider och optimering av kurvan)
- Planering nästa steg (LED belysning, Injustering, Styr & regler, AI?...)



81,9 kWh/m²/år.

Fjärrvärme

Besparing ca 3,5% R12
Justering av temperaturer

Prisökningar ca 3,6 % (8%)

El:

ca 6% besparing R12 efter
Fläktbyten, optimering & justering
belysning

Ökning av nätavgifter



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Nycklar och Säkerhet

Nycklar och säkerhet



Alternativen

- Nyckel
- Bricka (fungerar enbart till ytterdörren men billigare)
- iLoq Home Appen
- Finns även för din lägenhet



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Säkerhet

Hjärtstartare vid Tvättstugan



Viktigt - är du ensam, påbörja Hjärt-&-Lungräddning - snabbhet är avgörande för överlevnad. Ring hellre 112.



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

**Städ, Tvätt,
Gård och
Fönster**

Träd?gården





BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Sopsugen

Återvinning och Sopsugen



Vi är bra på återvinning! Tack till er alla!

- Sopsugen är i bra skick, Per har besökt alla rum i samfälligheten
- **Glas** i sopsugen förstör den fort, förpacka allt i påsar
- **Tyg** som övriga sopor i grovsoporna
- **Gasflaskor** som "ballong eller lustgas" lämnas på ÅVC
- **Batterier & lampor** har vi behållare för i grovsoprummet
- **Färg, kem, smink, gastuber** mm hör inte hemma i grovsoporna! klassas som farligt avfall och lämnas på ÅVC eller LIP*
- Håll rent! ingen vill städa efter andra, och det är dyrt att leja!

*LIP = nytt begrepp som betyder Lättåtkomlig insamlingsplats

Mer om Sopsugen!

Återvinning och Sopsugen



Tillsammans med SVOA undersöker vi hur vi kan minska kostnaderna!

- Genomgång av fyllnadsgrad i våra behållare pågår, eftersom vi har blivit bättre på återvinning borde vi kunna effektivisera tömningen.
- Målet med det? Att identifiera om vi kan ha glesare hämtning eller stänga några behållare för att minska kostnaden
- Vi betalar per hämta tillfälle samt efter behållarens storlek



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Holmen som modell

Var är bordet?

Holmen som modell





BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Holmen som modell

Var är bordet?



Var
är
bordet?



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Sluta vaska, häll i flaska

Stopp i avloppen är våra största skadekostnader.



Sluta vaska, häll i flaska

Från och med Januari 2024 finns en ny lag för hantering av ätliga fetter och oljor. Det är inte längre tillåtet att hälla ut dessa i vasken. Dessutom är stopp i avloppen en av våra dyrare kostnader i föreningen.

Använd därför gärna en miljötratt som du kan skruva på en PET-flaska, förslagsvis en mindre. När flaskan är halvfull slänger du den med de brännbara soporna - för olja brinner bra och skapar då ny värmeenergi.



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Trivselregler och Hållbarhetsplan

Trivselregler

- Finns under menyn Dokument på hemsidan





BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Gästlägen- heten

Statistik Gästlägenheten

Månad	Nätter
November	10
Oktober	20
September	9
Augusti	16
Juli	19
Juni	10
Maj	9
April	12
Mars	9
Februari	9
Januari	10
December	14



147 nätter på 1 år, dvs drygt 12,3 dygn/månad



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Valberedningen



Valberedningens sammansättning

- Per Spjut
- Katarina Ringdahl (sammankallande)
- Per Gezelius



BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Petit Salonger 20 år

20% rabatt för
medlemmar gäller ännu





BRF Holmen

DÄR VILL JAG BO

Övriga frågor ?



Den gladaste baracken i sjöstan 😊