

Brf Harholmen 3


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Innehållsförteckning:	Sida
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Harholmen 3 (769618-3206) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Harholmen 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Äspholmsvägen 17-49 / Äspholmsvägen 3-13.

Harholmen 3 byggdes år 1968.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2074-02-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
197	Lägenheter, bostadsrätt	15 367
96	Lägenheter, hyresrätt	7 456
9	Lokaler, hyresrätt	628

Efter årsskiftet har fler lägenheter upplåtits som bostadsrätter. Se uppdaterad information under Not 13 "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut"

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-30. På stämman deltog 50 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-02-18. 49 medlemmar deltog. Mandat för styrelsen att ställa ut frivilliga ombildningserbjudanden till hyresgästerna.

Mandat för att kunna ombilda nya ytor till bostadsrätter

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Diana Derya Demir	Ledamot
Marie Boström	Ledamot
Vasilios Vassiliadis	Styrelseordförande
Ayah Suleiman	Ledamot
Maria Rojas	Ledamot
Parthena Keisidi	Ledamot
Tunay Balci	Ledamot
Elie Candilas	Suppleant
Hami Celik	Suppleant
Hans Lång	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två ledamöter i förening

Valberedningen har utgjorts av Atique Ahmed samt Maria del Rosario Lianas.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll från Kungsbron Borevision.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Partiellt stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2026	Stambyte

Årsavgifter

1/1 2024 höjde föreningen avgifterna med 40 % p.g.a. mycket höga räntekostnader. Räntekostnaderna har nu sjunkit väsentligt tack vare byte av bank och lägre marknadsräntor.

Under nästa år planerar föreningen sänka årsavgiften med 10 % från 1/7-2025

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 233 st. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 256 st.

12 st upplåtelser har skett under året.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att säkerställa att föreningen får bästa möjliga ekonomiska utveckling har föreningen sedan slutet av 2023 anlitat konsultstöd från Allabrf. Deras uppdrag har bl.a. varit att hjälpa föreningen sänka räntekostnader och ombilda fler hyresrätter till bostadsrätter.

Föreningen har under 2024 haft en mycket positiv utveckling. Flera förbättringar har skett och här följer några av de viktigaste:

- Stor mängd ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter
- Refinansiering av hela föreningslånet hos ny bank med väsentligt lägre räntekostnader. Ny bank är Solifast, som finansieras av Sveriges största pensionsbolag Alecta. Refinansieringen skedde dock under andra halvan av 2024 och hinner därför inte få fullt genomslag på helårsbasis förrän under 2025.
- Byte till Fastighetsägarna som föreningens nya ekonomiska och tekniska förvaltare
- Inlämnad stämningsansökan mot föreningens föregående förvaltare. Föreningen begär ekonomisk kompensation för ej utförda arbeten.
- Upprättad förstudie och upphandling av ett komplett stambyte med hjälp av föreningens nya tekniska förvaltare
- Erhållit godkänt bygglov för att omvandla outnyttjade ytor till 15 nya bostadsrätter. Upphandling och val av entreprenör för bygget. De nya bostadsrätterna kommer generera både en nettovinst i form av en engångsintäkt till föreningen samt löpande avgiftsinbetalningar från de nya medlemmarna.

BRF Harholmen 3 har även fortsatt ovanligt stora "dolda tillgångar" i form av hyresrätter. De kvarvarande hyresrätterna har i dagsläget ett uppskattat samlat marknadsvärde som bostadsrätter på cirka 210 miljoner kronor. Eftersom föreningen äger hyresrätterna innebär det ett synnerligen stort "sparkapital" till framtiden.

Föreningen kommer fortsätta det aktiva arbetet med att ombilda fler av dessa till bostadsrätter och kommer därmed få in betydande belopp från dessa försäljningar.

Skatteverket har meddelat att man anser att föreningen under sina första två verksamhetsår (2022 och 2023) ska klassas som oäkta. Detta med anledning av att föreningen då hade ett för litet antal bostadsrätter i relation till antalet hyresrätter. Föreningen har valt att överklaga beslutet.

Sedan dess har föreningen fått betydligt fler bostadsrätter.

Från och med verksamhetsåret 2024 och framåt har föreningen ett tillräckligt antal bostadsrätter för att med marginal bedömas som äkta.

Se not 13 "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut" för mer aktuell information.

Upplysning vid förlust

Anledningen till den uppkomna förlusten i föreningens resultaträkning kan huvudsakligen tillskrivas höga räntekostnader. Föreningen refinansierade under 2024 hela föreningslånet hos ny bank med väsentligt lägre räntekostnader som följd. Refinansieringen skedde dock under andra halvan av 2024 och hinner därför inte få fullt genomslag på helårsbasis förrän under 2025.

Årets resultat belastas även av en stor mängd kostsamma vattenskador, som har uppstått p.g.a. gamla stammar. Genom att fastigheten nu genomgår ett komplett stambyte beräknas vattenskadorna minska betydligt.

I det bokföringsmässiga resultatet tas ingen hänsyn till de inbetalningar som inkommer tack vare att hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Under året har ca 21 MSEK betalats in till föreningen för ombildningar, men detta belopp räknas inte med i resultaträkningen.

Då föreningen de närmsta åren beräknar ha synnerligen stora inbetalningar från ombildningar så fokuserar styrelsen istället mer på kassaflödet, som tar hänsyn till detta.

Styrelsen arbetar med en långsiktig ekonomisk planering som borgar för en sund utveckling av ekonomin.

Finansieringen av stambytet planeras genom en flerårig likviditetsbudget där majoriteten av pengarna härrör från ombildningar och lägenhetsförsäljningar plus en mindre utökning av föreningslånet.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	18 743 879	17 542 817	10 646 925	
Resultat efter finansiella poster	-23 706 038	-21 845 715	-14 852 328	
Soliditet %	48,9	49	46,3	
Årsavgifter kr/kvm	689	509	459	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	10 841	10 934		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	16 544	18 151		
Räntekänslighet %	24	36		
Energikostnad kr/kvm	299	275		
Sparande per kvm	-755	-684		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	47	41		

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	270 428 194	18 333 216	-	-14 852 328	-21 845 715	-36 698 043
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Balanseras i ny räkning				-21 845 715	21 845 715	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	19 196 429	1 626 291				
Årets resultat					-23 706 038	-23 706 038
Belopp vid årets utgång	289 624 623	19 959 507	-	-36 698 043	-23 706 038	-60 404 081

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-36 698 043
Årets resultat	<u>-23 706 038</u>
	-60 404 081

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-60 404 081</u>
	-60 404 081

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	18 743 879	17 542 817
Övriga rörelseintäkter	3	3 870 322	217 389
		<u>22 614 201</u>	<u>17 760 206</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-21 015 508	-17 299 400
Övriga externa kostnader	5	-4 409 827	-2 049 063
Personalkostnader	6	-352 739	-458 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 690 363</u>	<u>-3 690 363</u>
Rörelseresultat		<u>-6 854 236</u>	<u>-5 737 169</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		338 906	21 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-17 190 708</u>	<u>-16 129 645</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-23 706 038</u>	<u>-21 845 715</u>
Resultat före skatt		<u>-23 706 038</u>	<u>-21 845 715</u>
Årets resultat		<u>-23 706 038</u>	<u>-21 845 715</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	474 026 535	477 563 221
Inventarier, verktyg och installationer	8	754 869	908 546
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	25 064 900	23 947 120
		499 846 304	502 418 887
Summa anläggningstillgångar		499 846 304	502 418 887
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar			
Bostadsrätter i eget förvar		2 415 000	2 415 000
		2 415 000	2 415 000
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		120 945	-
Övriga fordringar	10	6 892 010	210 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		287 471	1 033 050
		7 300 426	1 243 154
Kassa och bank	11	16 240	8 369 188
Summa omsättningstillgångar		9 731 666	12 027 342
SUMMA TILLGÅNGAR		509 577 970	514 446 229

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		289 624 623	270 428 194
Upplåtelseavgifter		19 959 507	18 333 216
		309 584 130	288 761 410
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-36 698 043	-14 852 328
Årets resultat		-23 706 038	-21 845 715
		-60 404 081	-36 698 043
Summa eget kapital		249 180 049	252 063 367
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	100 000 000	257 149 564
		100 000 000	257 149 564
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	154 224 586	-
Leverantörsskulder		1 496 828	2 229 927
Skatteskulder		996 807	492 397
Övriga kortfristiga skulder		64 546	247 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 615 154	2 263 942
		160 397 921	5 233 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		509 577 970	514 446 229

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 854 236	-5 737 170
Avskrivningar		3 690 363	3 690 363
Erlagd ränta, ränteintäkter		-16 851 802	-16 108 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-20 015 675	-18 155 352
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-51 065	590 603
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-750 554	697 489
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-733 099	629 992
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		3 122 088	460 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-18 428 305	-15 776 826
Investeringsverksamheten			
Utökning av pågående arbete		-1 117 779	-21 972 645
Inköp materiella anläggningstillgångar			-518 473
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 117 779	-22 491 118
Finansieringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		20 822 720	26 139 994
Upptagna långfristiga nya lån			-
Amortering lån		-2 924 978	-25 600 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 897 742	539 558
Årets kassaflöde		-1 648 342	-37 728 386
Likvida medel vid årets början		8 369 188	46 097 574
Likvida medel vid årets slut		6 720 846	8 369 188

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas:

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

	Antal år	Antal år föregående år
Stomme inkl grund	100	100
Stomkompletteringar/innerväggar	100	100
Inom lägenhet (kök, badrum m.m.)	100	100
Värme, Sanitet	50	50
El	50	50
Fasad	100	100
Fönster	50	50
Yttertak	50	50
Ventilation frånluft tak	50	50
Hiss	50	50
Maskiner och tekniska anläggningar	10	10
Inventarier	5	5

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not 2 2 Nettomssättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	10 590 011	7 215 735
Hysesintäkter	7 780 830	9 286 197
Hysesintäkter parkering	-	88 897
Tillägg TV/Bredband/drift osv	169 360	390 305
Tillägg renhållning	-	474 624
Överlåtelseavgifter	14 828	39 596
Pantsättningsavgift	183 300	28 896
Avgift andrahandsuthyrning	5 550	18 567
Summa	18 743 879	17 542 817

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Försäkringsersättning	233 400	-
Erhållna statliga bidrag	-	207 988
Sjuklöneersättning	3 960	9 365
Övrigt	28 035	36
Fel periodisering från förra året	3 604 927	-
Summa	3 870 322	217 389

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	841 608	3 077 824
Städning	547 776	742 266
Tillsyn, besiktning, kontroller	213 549	42 306
Trädgårdsskötsel	418 726	1 064 170
Snöröjning	13 304	109 688
Serviceavtal	320 376	-
Reparationer	1 941 327	-
Vattenskador	670 853	-
El	877 249	1 043 158
Uppvärmning	4 495 609	4 231 688
Vatten	1 642 025	1 203 961
Sophämtning	1 457 828	1 633 026
Försäkringspremie	461 446	295 304
Fastighetsavgift bostäder	477 590	465 577
Fastighetsskatt lokaler	26 820	26 820
Övriga fastighetskostnader	98 590	212 141
Ersättning till hyresgäster	1 372 060	-
Kabel-tv/Bredband/IT	282 825	400 675
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	334 188	394 082
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	89 769	5 090
Panter och överlåtelser	23 457	234 918
Teknisk förvaltning	344 688	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	16 425	-
Juridiska åtgärder	1 704 619	40 290
Övriga externa tjänster	28 182	12 120
	<u>18 700 889</u>	<u>15 235 104</u>
Underhåll		
Bostäder	2 314 619	
Installationer	-	562 825
VA/Sanitet	-	403 926
Värme	-	26 586
Ventilation	-	47 562
Hissar	-	98 745
Planerat underhåll	-	924 652
	<u>2 314 619</u>	<u>2 064 296</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	21 015 508	17 299 400

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto / Telefon	13 527	33 258
Annonser / Reklam	158 556	35 510
Programvaror	6 013	20 723
Lokalhyra	45 050	99 026
Hyra av inventarier	9 395	5 175
Förbrukningsinventarier och material	63 784	137 232
Konsultarvode	1 309 295	667 423
Mäklararvode	2 526 707	718 830
Arvode försäljning hyresrätter	-	257 179
Besiktnings- och utredningskostnader	170 273	4 750
Revisionsarvode	52 750	63 531
Övrigt	<u>54 476</u>	<u>6 427</u>

Summa	4 409 826	2 049 064
-------	-----------	-----------

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda, likt föregående år.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	291 000	354 600
Sociala kostnader	61 739	103 949
	352 739	458 549

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	307 537 767	307 537 767
-Mark	175 919 929	175 919 929
	483 457 696	483 457 696
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 894 475	-2 357 789
-Årets avskrivning enligt plan	-3 536 686	-3 536 686
	-9 431 161	-5 894 475
Redovisat värde vid årets slut	474 026 535	477 563 221
Taxeringsvärde		
Byggnader	189 998 000	189 998 000
Mark	108 684 000	108 684 000
	298 682 000	298 682 000
Bostäder	296 000 000	296 000 000
Lokaler	2 682 000	2 682 000
	298 682 000	298 682 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 062 223	543 750
-Nyanskaffningar	-	518 473
	<u>1 062 223</u>	<u>1 062 223</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-153 677	-
-Årets avskrivning	-153 677	-153 677
	<u>-307 354</u>	<u>-153 677</u>
Redovisat värde vid årets slut	754 869	908 546

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	23 947 120	1 974 475
Investeringar	<u>1 117 780</u>	<u>21 972 645</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 064 900	23 947 120

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	6 704 606	-
Skattekonto	73	192 379
Moms	-	17 725
Övriga fordringar	<u>187 331</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 892 010	210 104

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Affärskonto Handelsbanken	<u>16 240</u>	<u>8 349 825</u>
	16 240	8 349 825

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	2024-12-31	Amortering	2023-12-31
SOLIFAST	2027-08-07	3,49%	50 000 000	-	257 149 564
SOLIFAST	90 dagar	3,95%	154 224 586	-	-
SOLIFAST	2029-08-07	3,43%	<u>50 000 000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
			254 224 586		257 149 564

Varav kortfristig del 154 224 586

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2025 avslutades det omfattande arbetet med att upprätta en förstudie för ett komplett stambyte. Efter en upphandling valde föreningen att ingå avtal med Stambytesgruppen.

Stambytesgruppen har därefter påbörjat projekteringen av stambytet. Under augusti 2025 kommer produktionen, d.v.s. det praktiska arbetet i lägenheterna, att påbörjas.

Styrelsen arbetar tillsammans med entreprenören för att hela fastigheten ska stambytas i en så hög takt som möjligt. Finansieringen av stambytet planeras genom en flerårig likviditetsbudget där majoriteten av pengarna härrör från ombildningar och lägenhetsförsäljningar plus en mindre utökning av föreningslånet. Kostnaden för stambytet kommer att uppgå till ett betydande belopp för föreningen.

Under 2025 upplät föreningen tidigare oanvända ytor för byggnation av 15 nya bostadsrätter. Valet av entreprenör föll på företaget Movena, som köpt ytorna i befintligt skick och ansvarar för att på egen bekostnad färdigställa ytorna till bostäder.

I början av juni 2025 hade föreningen 212 bostadsrätter och 96 hyresrätter, vilket innebär en anslutningsgrad på ca 69 %.

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	282 750 000	282 750 000
Summa ställda säkerheter	282 750 000	282 750 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Vasilios Vassiliadis
Styrelseordförande

Ayah Suleiman
Styrelseledamot

Maria Soledad Ortega Rojas
Styrelseledamot

Parthena Keisidi
Styrelseledamot

Tunay Balci
Styrelseledamot

Diana Demir
Styrelseledamot

Marie Margareta Boström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.

Joakim Häll
Kungsbron Borevision



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

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."

Marie Margareta Boström

Styrelseledamot

Serienummer: 7f6e1c741af18b[...]7b3b520bd73b7

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-06-18 15:01:15 UTC



AYAH HUSSEIN RAJA SULEIMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 2a9615956f3037[...]898b4dee7466f

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-06-18 16:10:44 UTC



Tunay Balci

Styrelseledamot

Serienummer: 3f9afc2ceddbdc[...]5738589cc1986

IP: 90.143.xxx.xxx

2025-06-18 16:16:57 UTC



DIANA DEMIR

Styrelseledamot

Serienummer: cf48a679181a2e[...]bfff28f1ddb8ec

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-06-18 17:59:40 UTC



SOLEDAD ORTEGA ROJAS

Styrelseledamot

Serienummer: 4ab9a4e803c8de[...]8b3a8862e658a

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-06-18 20:05:07 UTC



PARTHENA KEISIDI

Styrelseledamot

Serienummer: 84d8301c9bec43[...]fec4b3dd05d61

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-06-19 07:24:44 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.

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."

Vasilios Vassiliadis

Ordförande

Serienummer: a87926e00ecf36[...]a24e937bdd489

IP: 84.216.xxx.xxx

2025-06-19 07:25:58 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-06-19 07:53:38 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Harholmen 3, org.nr. 769618-3206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Harholmen 3 för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Upplysningar av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen och stycket "Upplysning vid förlust", där styrelsen redogör för hur föreningen ska finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Vidare vill jag fästa uppmärksamheten på flerårsöversikten, där det framgår att föreningen har ett negativt sparande. Slutligen vill jag rikta uppmärksamheten till Not 13 "Händelser efter balansdagens slut", där det framgår att föreningen kommer att genomföra ett stambyte under 2025. Jag har inte modifierat mina uttalanden med anledning av detta.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Harholmen 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att handlingarna gjorts tillgängliga för medlemmarna två veckor innan ordinarie årsstämma.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald 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."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-06-19 07:53:38 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.