



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

Brf Harholmen 3

# Årsredovisning 2023



S1ZBTpgd8A-S1Dpaxu1A

Årsredovisning för  
**Brf Harholmen 3**  
769618-3206

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11-12
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Harholmen 3 (769618-3206) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## 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 2021-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-30. 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 har en underhållsplan som sträcker sig till 2031 genom den tekniska besiktning som framgår av ekonomisk plan. Styrelsen planerar att upprätta en mer långsiktig underhållsplan under 2024.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockholm Harholmen GA:1.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
182	Lägenheter, bostadsrätt	14 167
111	Lägenheter, hyresrätt	8 723
9	Lokaler, hyresrätt	628

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-12-06. På stämman deltog 55 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-10-02. 49 medlemmar deltog. Val av nya ledamöter till styrelse.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Vassilios Vassiliadis	Ordförande
Hami Celic	Ledamot
Parthena Keisidi	Ledamot
Maria Soledad Ortega Rojas	Ledamot
Tuncay Balci	Ledamot
Marie Boström	Ledamot
Diana Demir	Ledamot
Elie Candilas	Suppleant
Tavan Anwar Qader Qader	Suppleant
Jessie Ket Yuen	Suppleant

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Vassilios Vassiliadis och Marie Boström.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Atque Ahmed.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Partiellt stambyte

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2026	Stambyte

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-02 med 40 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 211 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 233 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har BRF Harholmen 3, i likhet med många andra föreningar, påverkats negativt av de högre marknadsräntorna. Föreningen har även sedan ombildningen haft lån med ofördelaktiga räntevillkor, som nu ska omförhandlas.

Vid den ursprungliga ombildningen hade föreningen orimligt låga avgifter. Föreningen har därför behövt göra betydande avgiftshöjningar för att komma upp till en mer genomsnittlig nivå och därmed förbättra kassaflödet.

Avgiftshöjningarna är nu redan genomförda och det finns inga ytterligare avgiftshöjningar planerade i nuläget.

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

(Läs mer om utfallet under not 11, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET)

BRF Harholmen 3 har närmast unikt stora "dolda tillgångar" i form av hyresrätter. De många hyresrätterna har ett samlat marknadsvärde som bostadsrätter på cirka 250 miljoner kronor. Eftersom föreningen äger hyresrätterna innebär det ett synnerligen stort "sparkapital" till framtiden.

Styrelsen har därför tillsammans med sina konsulter påbörjat arbetet med att ombilda fler hyresrätter till bostadsrätter. Detta har skett genom att erbjuda hyresgästerna frivilliga utbildningserbjudanden.

Föreningen har även anlitat en arkitekt för att utreda möjligheterna att bygga fler bostadsrätter på föreningens mark. Utöver detta bedömer arkitekten att det bör finnas goda möjligheter att kunna upplåta mark för hela nya bostadshus, om föreningens medlemmar önskar detta framöver. Sammantaget kan det ha en mycket positiv inverkan på föreningens ekonomi. Både gällande engångsinbetalningar vid försäljning av ytorna, samt löpande inbetalningar av medlemsavgifter från de nya bostäderna.

## Uppllysning vid förlust

Anledningen till den uppkomna förlusten i föreningens resultaträkning kan huvudsakligen tillskrivas höga räntekostnader.

I det bokföringsmässiga resultatet tas samtidigt ingen hänsyn till de inbetalningar som inkommer tack vare att hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Då föreningen de närmsta åren beräknar ha synnerligen stora inbetalningar från utbildningar så fokuserar styrelsen istället mer på kassaflödet, som tar hänsyn till detta

När föreningens ekonomiska plan upprättades, 2021-04-23, var den allmänna konjunkturen, som påverkar föreningen, betydligt mer gynnsam än i dag med lägre räntor och lägre driftskostnader. Bedömningen i den ekonomiska planen var att betydligt fler av hyresgästerna, än vad som blev utfallet, skulle ansluta till att teckna upplåtelseavtal som bostadsrätt. Det faktum att föreningen tillträdde med en lägre anslutningsgrad fick som följd att föreningslånen blev större än beräknat. Under 2023 har föreningen arbetat för att sänka belåningen genom att extraamortera. Man har under året kunnat amortera ner föreningslånet med ca 25 MSEK.

Vidare kalkylerade den ekonomiska planen med en räntesats på lånen med 1,89 % och att den successivt efter 16 år skulle stiga till 3,5 %.

Vid ingången av 2023 låg föreningens räntekostnad istället på ca 6 %.

Hittills har alltså föreningens fastighetslån varit betydligt mer kostsamt än beräknat.

Harholmen påverkas givetvis, liksom de flesta andra föreningar, av omvärldsläget och Riksbankens styrränta. De största riskfaktorerna framöver är om räntenivån mot förmodan skulle ligga kvar på nuvarande höga nivå och att det skulle visa sig svårt att upplåta hyresrätter till bostadsrätter. Att utbildningar fortsätter att ske i hög takt är viktigt för att föreningen ska kunna slutföra stambytet utan större utökningar av föreningslånet. Det är nämligen tack vare stambytet som föreningen får möjlighet att göra stora hyreshöjningar för hyresrätterna, vilket är viktigt för kassaflödet.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen vidtagit följande åtgärder:

#### 1) Kassaflödesplanering

Styrelsen har tillsammans med konsult och förvaltare upprättat en långsiktig kassaflödesprognos (fram till 2029) som man arbetar efter. Prognosen visar en plan för hur det fortsatta stambytet ska finansieras. Prognosen visar även att föreningen därefter beräknas ha ett positivt kassaflöde från den normala löpande verksamheten, utan inbetalningar från ombildningar.

Prognosen bygger på att avgiften för föreningens medlemmar inflationsjusteras med två procent per år.

#### 2) Ombildningar

Föreningen arbetar mycket aktivt för att ombilda ett stort antal hyresrätter till bostadsrätter. Styrelsen arbetar även för att upplåta nya ytor till bostäder framöver.

Föreningen har anlitat professionellt konsultstöd från Allabrf för ombildningar samt för att säkerställa bästa möjliga ekonomiska utveckling för föreningen.

#### 3) Omförhandling av lån

Styrelsen arbetar med hjälp av sin konsult för att refinansiera föreningens lån och sänka räntekostnaderna väsentligt. Målet är att refinansiering ska ske under kvartal 3, 2024.

#### 4) Kostnadsbesparingar

En genomgång av föreningens leverantörsavtal har genomförts för att identifiera möjliga besparingar, varav en del redan har realiserats.

#### 5) Intäktsökande åtgärder

Styrelsen har tidigare ökat föreningens intäkter genom avgiftshöjningar för bostadsrätterna. Hyrorna för hyresrätterna har däremot bara ökat med ett par procent per år. Målet är nu att göra en större hyreshöjning för hyresrätterna genom de väsentliga standardhöjande åtgärder som följer av stambytet. Hyreshöjningarna kommer att ske genom en förhandling med Hyresgästföreningen.

Arbetet med ovanstående aktiviteter behöver fortsätta och även framgent hanteras professionellt. Genom att detta genomförs bedömer styrelsen, samt föreningens konsult och förvaltare, att föreningen kommer ha en stabil ekonomisk utveckling framgent.

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	17 542 817	10 646 925		
Resultat efter finansiella poster	-21 845 715	-14 852 328		
Soliditet %	49	46,3		
Årsavgifter kr/kvm	509	459		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	10 934			
Skuldsättning kr/kvm brf yta	18 151			
Räntekänslighet %	36			
Energikostnad kr/kvm	275			
Sparande per kvm	-684			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	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	250 678 985	11 942 431	-	-	-14 852 328	247 769 088
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Balanseras i ny räkning				-14 852 328	14 852 328	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	19 749 209	6 390 785				26 139 994
Årets resultat					-21 845 715	-21 845 715
Belopp vid årets utgång	270 428 194	18 333 216	-	-14 852 328	-21 845 715	252 063 367

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-14 852 328
Årets resultat	<u>-21 845 715</u>
	-36 698 043

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	298 682
Uttag ur yttre fond	-298 682
Balanseras i ny räkning	<u>-36 698 043</u>
	-36 698 043

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	17 542 817	10 646 925
Övriga rörelseintäkter	3	<u>217 389</u>	<u>5 018</u>
		17 760 206	10 651 943
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	4	-17 299 400	-8 723 271
Övriga externa kostnader	5	-2 049 063	-371 278
Personalkostnader	6	-458 549	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 690 363</u>	<u>-2 357 789</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-5 737 169	-800 395
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 099	20 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-16 129 645</u>	<u>-14 072 258</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-21 845 715	-14 852 328
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-21 845 715</u>	<u>-14 852 328</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-21 845 715</u>	<u>-14 852 328</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	477 563 221	481 099 907
Inventarier, verktyg och installationer	8	908 546	543 750
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		<u>23 947 120</u>	<u>1 974 475</u>
		502 418 887	483 618 132
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>502 418 887</u>	<u>483 618 132</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager mm</i>			
Förskott till leverantörer		<u>2 415 000</u>	<u>2 415 000</u>
		2 415 000	2 415 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	590 603
Övriga fordringar		210 104	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 033 050</u>	<u>1 940 643</u>
		1 243 154	2 531 246
<b>Kassa och bank</b>	9	<u>8 369 188</u>	<u>46 097 574</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>12 027 342</u>	<u>51 043 820</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>514 446 229</u>	<u>534 661 952</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		270 428 194	250 678 985
Upplåtelseavgifter		18 333 216	11 942 431
		<u>288 761 410</u>	<u>262 621 416</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 852 328	-
Årets resultat		-21 845 715	-14 852 328
		<u>-36 698 043</u>	<u>-14 852 328</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>252 063 367</u>	<u>247 769 088</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	257 149 564	282 750 000
		<u>257 149 564</u>	<u>282 750 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	94 522
Leverantörsskulder		2 229 927	1 599 935
Skatteskulder		492 397	-
Övriga kortfristiga skulder		247 032	29 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 263 942	2 419 236
		<u>5 233 298</u>	<u>4 142 864</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>514 446 229</u>	<u>534 661 952</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-5 737 170	-800 395
Avskrivningar		3 690 363	2 357 789
Erlagd ränta, ränteintäkter		-16 108 545	-14 051 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-18 155 352</b>	<b>-12 494 539</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående arbeten		-	-2 415 000
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		590 603	-590 603
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		697 489	-1 940 642
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		629 992	1 599 935
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		460 442	2 542 929
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-15 776 826</b>	<b>-13 297 920</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		26 139 994	262 621 416
Investeringar i fastigheten		-	-485 975 922
Utökning av pågående arbete		-21 972 645	-
Inköp materiella anläggningstillgångar		-518 473	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>3 648 876</b>	<b>-223 354 506</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga nya lån		-	282 750 000
Amortering lån		-25 600 436	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-25 600 436</b>	<b>282 750 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-37 728 386</b>	<b>46 097 574</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>46 097 574</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 369 188</b>	<b>46 097 574</b>

## 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.

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 2 Nettomssättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	7 215 735	3 035 484
Hysesintäkter	9 286 197	6 909 027
Hysesintäkter parkering	88 897	-
Tillägg TV/Bredband/drift osv	390 305	272 327
Tillägg renhållning	474 624	354 816
Överlåtelseavgifter	39 596	18 596
Pantsättningsavgift	28 896	51 198
Avgift andrahandsuthyrning	18 567	5 477
<b>Summa</b>	<b>17 542 817</b>	<b>10 646 925</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Erhållna statliga bidrag	207 988	-
Sjuklöneersättning	9 365	-
Övrigt	36	5 018
<b>Summa</b>	<b>217 389</b>	<b>5 018</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	3 077 824	1 593 097
Städning	742 266	292 320
Tillsyn, besiktning, kontroller	42 306	12 500
Trädgårdsskötsel	1 064 170	586 219
Snöröjning	109 688	60 938
El	1 043 158	907 478
Uppvärmning	4 231 688	1 385 943
Vatten	1 203 961	665 727
Sophämtning	1 633 026	947 776
Försäkringspremie	295 304	185 421
Fastighetsavgift bostäder	465 577	282 949
Fastighetsskatt lokaler	26 820	26 829
Övriga fastighetskostnader	212 141	128 638
Kabel-tv/Bredband/IT	400 675	202 597
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	394 082	484 167
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 090	
Panter och överlåtelser	234 918	
Juridiska åtgärder	40 290	1 838
Övriga externa tjänster	12 120	8 780
	<b>15 235 104</b>	<b>7 773 217</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen		250 641
Installationer	562 825	240 226
VA/Sanitet	403 926	348 583
Värme	26 586	3 719
Ventilation	47 562	5 082
Hissar	98 745	101 803
Planerat underhåll	924 652	
	<b>2 064 296</b>	<b>950 054</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>17 299 400</b>	<b>8 723 271</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon	33 258	2 492
Annonser / Reklam	35 510	-
Programvaror	20 723	8 079
Lokalhyra	99 026	-
Hyra av inventarier	5 175	-
Förbrukningsinventarier och material	137 232	53 214
Reparation och underhåll av maskiner	-	33 405
Konsultarvode	667 423	-
Mäklararvode	718 830	-
Arvode försäljning hyresrätter	257 179	125 930
Besiktnings- och utredningskostnader	4 750	76 250
Revisionsarvode	63 531	70 000
Övrigt	6 427	1 908
<b>Summa</b>	<b>2 049 064</b>	<b>371 278</b>

## 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*

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	354 600	-
Sociala kostnader	103 949	-
	<b>458 549</b>	<b>-</b>

2023 års kostnadsförda belopp innefattar 61 600 kr i styrelsearvoden samt 11 889 kr sociala avgifter som avser år 2022 (vilka ej reserverades för år 2022).



## Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	307 537 767	307 537 767
-Mark	175 919 929	175 919 929
	<u>483 457 696</u>	<u>483 457 696</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 357 789	-
-Årets avskrivning enligt plan	-3 536 686	-2 357 789
	<u>-5 894 475</u>	<u>-2 357 789</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>477 563 221</b>	<b>481 099 907</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	189 998 000	189 998 000
Mark	108 684 000	108 684 000
	<u>298 682 000</u>	<u>298 682 000</u>
Bostäder	296 000 000	296 000 000
Lokaler	2 682 000	2 682 000
	<u>298 682 000</u>	<u>298 682 000</u>

Ombildningskostnader och upptagande av pantbrev på 20 215 440 kr ingår i Fastighetens bokförda värde.

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	543 750	-
-Nyanskaffningar	518 473	543 750
	<u>1 062 223</u>	<u>543 750</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-153 677	-
	<u>-153 677</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>908 546</b>	<b>543 750</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Affärskonto Handelsbanken	8 349 825	40 479 457
Collector Bank	19 363	5 618 117
	<u>8 369 188</u>	<u>46 097 574</u>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	2023-12-31	Amortering	2022-12-31
Storebrand	257 149 564	25 600 436	282 750 000
	<b>257 149 564</b>		<b>282 750 000</b>

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.

Räntan på utestående Lån är STIBOR 90 plus Marginalen 2,5 %. Lånets förfallodag är 48 månader från utbetalningsdagen. Vid upplåtelser av hyresrätter till bostadsrätter ska 65 % av likviden användas till amortering av lånet.

## Övriga noter

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 har arbetet med att ombilda hyresrätter fortsatt i en hög takt. Ambitionen är att minst ca 20 st hyresrätter ska ombildas till bostadsrätter under året, vilket ger föreningen ett betydande tillskott till kassan.

Föreningen har i början av 2024 avslutat samtliga sina avtal med den tidigare förvaltaren A 200, p.g.a. dålig kvalitet på de levererade tjänsterna. Istället har föreningen tecknat avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning med Fastighetsägarna.

Föreningen har även tecknat ett projektledningsavtal för stambyte med Fastighetsägarna. Fastighetsägarna har upprättat en förstudie och planen är att ett komplett stambyte ska påbörjas under 2024. Detta kommer leda till en betydande standardhöjning i både lägenheterna och i de allmänna utrymmena. Det kommer även kraftigt minska förekomsten av vattenskadorna, som har varit ett problem för föreningen under de senaste åren.

Föreningen har långt gångna planer på refinansiering av föreningslånen. Ambitionen är att föreningen under sommaren 2024 byter bank och därmed sänker sina räntekostnader väsentligt.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	282 750 000	282 750 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>282 750 000</b>	<b>282 750 000</b>

### Not 13 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Vasilios Vassiliadis  
Styrelseordförande

Hami Celic  
Styrelseledamot

Maria Soledad Ortega Rojas  
Styrelseledamot

Parthena Keisidi  
Styrelseledamot

Tunay Balci  
Styrelseledamot

Diana Demir  
Styrelseledamot

Marie Margareta Boström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Parameter Revision AB

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor



# 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 bilägs årsredovisningen.





# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.06.2024 13:29

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 25.06.2024 10:20

DOCUMENT ID:

S1DpaxUIA

ENVELOPE ID:

S1ZBTpgd8A-S1DpaxUIA

DOCUMENT NAME:

Brf Harholmen 3 årsredovisning v 3 per 240624.pdf

21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marie Margareta Boström mariebostr-m@hotmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 10:34 25.06.2024 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/12/06) IP: 94.234.116.32
Hami Celik celik.hami@hotmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 10:43 25.06.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/01) IP: 185.117.120.137
Vasilios Vassiliadis vassilios.vassiliadis1@gmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 11:04 25.06.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/11/30) IP: 83.185.47.15
DIANA DEMIR deryafe26@gmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 11:34 25.06.2024 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/19) IP: 94.234.97.13
Tunay Balci balci69@hotmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 11:44 25.06.2024 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/10) IP: 83.250.11.46
PARTHENA KEISIDI nopi.keisidi@hotmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 12:35 25.06.2024 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/04/20) IP: 94.69.84.80
SOLEDAD ORTEGA ROJAS solemariao@hotmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 12:45 25.06.2024 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/02) IP: 83.250.12.137
Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	25.06.2024 13:29 25.06.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harholmen 3  
Org.nr. 769618–3206

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harholmen 3 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på redogörelsen i förvaltningsberättelsen under rubriken "upplysning vid förlust".

### 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Harholmen 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.06.2024 13:31

SENT BY OWNER:  
Joel Lindberg · 25.06.2024 13:07

DOCUMENT ID:  
HJ7kS7\_I0

ENVELOPE ID:  
rJM1H7dUC-HJ7kS7\_I0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Harholmen 3.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	25.06.2024 13:31 25.06.2024 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed