Brf Harholmen 3

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2025

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MOZAT-EIR9O-68NZT-IRBZO-Z6H58

Årsredovisning för

Brf Harholmen 3

769618-3206

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Styrelsen för Brf Harholmen 3 (769618-3206) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

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 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 adressen Äspholmsvägen 3-49.
Harholmen 3 byggdes år 1968.

Marken innehas med äganderätt.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
220	Lägenheter, bostadsrätt	16 773
86	Lägenheter, hyresrätt	6 594
8	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 2025-06-25. På stämman deltog 52 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Vassiliadis Vassilios	Ordförande
Balci Tuncay	Ledamot
Demir Diana Derya	Ledamot
Boström Marie	Ledamot
Ayah Hussein Suleiman Raja	Ledamot
Mattias Moberg	Ledamot
Elie Candilas	Suppleant
Hami Celik	Suppleant
Maria Soledad Ortega Rojas	Suppleant

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Två ledamöter i förening

Utöver de protokollförda styrelsemötena har det hållits ca 10 arbetsmöten med fokus på praktiska frågor i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Häll Joakim, Kungsbron Borevision AB.

Valberedningen har utgjorts av Atique Ahmed, Maria del Rosario Llenas och Sawsan Hmadeh .

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Partiellt stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2027	Stambyte

Årsavgifter

Avgifterna sänktes från och med 2025-07-01 med 10 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 256 st. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 275 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Föreningens ekonomi har under 2025 fortsatt att utvecklas positivt samtidigt som mycket fokus har lagts på att hantera det pågående stambytet.

Stambytet genomförs med ett högt tempo och går enligt fastslagen plan.
Stambytesgruppen AB är föreningens entreprenör och projektledningen sker genom Fastighetsägarna Stockholm.
Alla lägenheter får nya badrum i samband med stambytet. I föreningens hyresrätter görs även en totalrenovering av alla ytskikt och en installation av nytt kök.

Sammantaget bidrar stambytet till en kraftig upprustning av föreningens tekniska skick.
Den totala kostnaden för projektet är betydande. En mindre del av finansieringen sker genom upptagande av nya lån och majoriteten sker genom ombildningar/försäljningar av föreningens hyresrätter.

Detta är möjligt tack vare föreningens stora kvarstående bestånd av hyresrätter. Föreningens hyresrätter har ett värde på uppskattningsvis totalt ca 190 MSEK. Eftersom detta stora värde inte framgår av siffrorna i årsredovisningen kallas det för en "dold tillgång".
Varje gång en lägenhet ombildas/säljs tillfaller pengarna föreningen.

Under 2025 har det skett 13 stycken ombildningar, som totalt har inbringat ca 24,7 MSEK.
Bostadsrättsföreningar får inte räkna med dessa inbetalningar i sin resultaträkning och inbetalningarna påverkar därför inte siffrorna i årets resultat.
Parallellt med detta har föreningen utökat sitt banklån med totalt 28,5 MSEK.

Föreningen lämnade under 2022 ett förskott om 2 415 000 kr för upphandling och projektering av det pågående stambytesprojektet. Posten har tidigare redovisats som Bostadsrätter i eget förvar men har omklassificerats till Pågående nyanläggningar för att tydliggöra att beloppet är en del av föreningens långsiktiga investering i fastigheten.

Under 2026 genomför föreningen ännu fler ombildningar, vilket beräknas inbringa ytterligare drygt 30 MSEK under året.

Föreningen avslutar 2025 med drygt 20 MSEK i likvida medel på kontot.(Redovisas som "Övriga fordringar" i balansräkningen eftersom det ligger på förvaltarens klientmedelskonto).

Upplysning vid förlust

Anledningen till den uppkomna förlusten i föreningens resultaträkning kan huvudsakligen tillskrivas höga kostnader och att majoriteten av föreningens inbetalningar inte räknas som intäkter i resultaträkningen.

Föreningen har nämligen ovanligt stora inbetalningar från ombildningar/lägenhetsförsäljningar.
Under året har ca 24,7 MSEK betalats in till föreningen för ombildningar, men detta belopp räknas inte med i resultaträkningen.

I resultatet ingår även avskrivningar som inte påverkar kassaflödet.
Samtidigt genomför föreningen ett omfattande stambyte som inte heller påverkar resultatet, eftersom det aktiveras i balansräkningen.
Av den anledningen fokuserar föreningen istället mer på kassaflödet, som tar hänsyn till allt detta.
Föreningen arbetar långsiktigt med flerårsbudgetering för att säkerställa en stabil utveckling.

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Årets resultat belastas även av eftersatt underhåll i hyreslägenheterna och kostsamma vattenskador, som har uppstått p.g.a. gamla stammar. Genom att fastigheten nu genomgår ett komplett stambyte beräknas vattenskadorna minska betydligt.

Det pågående stambytet och totalrenoveringen av föreningens hyresrätter leder till lägre kostnader för löpande underhåll. Det innebär också att föreningen kan ta ut betydligt högre hyror av de som hyr sina lägenheter.
Föreningen har träffat en överenskommelse med Hyresgästföreningen som innebär att föreningen kommer kunna ta ut ca 70 % högre hyror av de som hyr sina lägenheter i föreningen (alltså ej bostadsrätterna.
Höjningen kommer att genomföras successivt i takt med stambytet och kommer innebära en kraftig ökning av föreningens intäkter.

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	19 759 535	18 743 879	17 542 817	10 646 925
Resultat efter finansiella poster	-16 887 637	-23 706 038	-21 845 715	-14 852 328
Soliditet %	46,7	48,9	49	46,3
Årsavgifter kr/kvm	687	689	509	459
Skuldsättning kr/kvm totalyta	11783	10 841	10 934	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	16 856	16 544	18 151	
Räntekänslighet %	25	24	36	
Energikostnad kr/kvm	311	299	275	
Sparande per kvm	-513	-785	-684	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	58	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	289 624 623	19 959 507	0	-36 698 043	-23 706 038	-60 404 081
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Balanseras i ny räkning				-23 706 038	23 706 038	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	22 935 527	1 577 199				
Årets resultat					-16 887 637	-16 887 637
Belopp vid årets utgång	312 560 150	21 536 706	0	-60 404 081	-16 887 637	-77 291 718

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-60 404 081
Årets resultat	-16 887 637
	-77 291 718
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	-77 291 718
	-77 291 718

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

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	*2*	19 759 535	18 743 879
Övriga rörelseintäkter	*3*	267 808	3 870 322
		20 027 343	22 614 201
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*4*	-19 972 153	-21 015 508
Övriga externa kostnader	*5*	-3 412 064	-4 409 827
Personalkostnader	*6*	-502 694	-352 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 744 045	-3 690 363
Rörelseresultat		-7 603 613	-6 854 236
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 829	338 906
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 331 853	-17 190 708
Resultat efter finansiella poster		-16 887 637	-23 706 038
Resultat före skatt		-16 887 637	-23 706 038
Årets resultat		**-16 887 637**	**-23 706 038**

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	472 293 360	474 026 535
Inventarier, verktyg och installationer	*8*	761 000	754 869
Pågående nyanläggningar	*9*	55 960 333	25 064 900
		529 014 693	499 846 304
Summa anläggningstillgångar		529 014 693	499 846 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar			
Bostadsrätter i eget förvar		0	2 415 000
		0	2 415 000
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		107 697	120 945
Övriga fordringar	*10*	20 132 561	6 892 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		360 544	287 471
		20 600 802	7 300 426
Kassa och bank	*11*	48 055	16 240
Summa omsättningstillgångar		20 648 857	9 731 666
SUMMA TILLGÅNGAR		549 663 550	509 577 970

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		312 560 150	289 624 623
Upplåtelseavgifter		21 536 706	19 959 507
		334 096 856	309 584 130
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-60 404 081	-36 698 043
Årets resultat		-16 887 637	-23 706 038
		-77 291 718	-60 404 081
Summa eget kapital		256 805 138	249 180 049
Långfristiga skulder	*12*		
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000 000	100 000 000
		100 000 000	100 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*12*	182 724 586	154 224 586
Leverantörsskulder		3 606 645	1 496 828
Skatteskulder		1 051 822	996 807
Övriga kortfristiga skulder		392 651	64 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 082 708	3 615 154
		192 858 412	160 397 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		549 663 550	509 577 970

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7 603 613	-6 854 236
Avskrivningar		3 744 045	3 690 363
Erlagd ränta, ränteintäkter		-9 284 024	-16 851 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-13 143 592**	**-20 015 675**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		30 738	-51 065
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-4 352	-750 554
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		2 109 817	-733 099
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		1 825 064	3 122 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-9 182 325**	**-18 428 305**
Investeringsverksamheten			
Omklassificering från lager		-2 415 000	0
Utökning av pågående arbete		-28 480 433	-1 117 780
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-30 895 433**	**-1 117 780**
Finansieringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		24 512 726	20 822 720
Upptagna långfristiga nya lån		28 500 000	0
Amortering lån		0	-2 924 978
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**53 012 726**	**17 897 742**
Årets kassaflöde		**13 341 087**	**-1 648 343**
Likvida medel vid årets början		**6 720 846**	**8 369 188**
Likvida medel vid årets slut		**20 061 933**	**6 720 845**

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

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.

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

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.

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Not 2 2 Nettomssättning

	2025	*2024*
Årsavgifter	11 529 965	10 590 011
Hyresintäkter	8 189 346	7 780 830
Tillägg TV/Bredband/drift osv	1 350	169 360
Överlåtelseavgifter	11 760	14 828
Pantsättningsavgift	18 033	183 300
Avgift andrahandsuthyrning	9 081	5 550
Summa	**19 759 535**	**18 743 879**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	*2024*
Försäkringsersättning	81 626	233 400
Sjuklöneersättning	7 189	3 960
Övrigt	178 993	28 035
Fel periodisering från förra året	0	3 604 927
Summa	**267 808**	**3 870 322**

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Not 4 Driftskostnader

	2025	*2024*
Drift		
Fastighetsskötsel	419 970	841 608
Städning	592 347	547 776
Tillsyn, besiktning, kontroller	497 645	213 549
Trädgårdsskötsel	0	418 726
Snöröjning	30 535	13 304
Serviceavtal	233 362	320 376
Reparationer	2 453 800	1 941 327
Vattenskador	1 135 085	670 853
El	1 212 780	877 249
Uppvärmning	4 504 136	4 495 609
Vatten	1 750 259	1 642 025
Sophämtning	1 652 098	1 457 828
Försäkringspremie	337 872	461 446
Fastighetsavgift bostäder	505 132	477 590
Fastighetsskatt lokaler	42 280	26 820
Övriga fastighetskostnader	74 742	98 590
Ersättning till hyresgäster	172 272	1 372 060
Kabel-tv/Bredband/IT	380 103	282 825
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	257 315	334 188
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	61 139	89 769
Panter och överlåtelser	27 139	23 457
Teknisk förvaltning	353 808	344 688
Teknisk förvaltning utöver avtal	348 533	16 425
Juridiska åtgärder	2 054 409	1 704 619
Övriga externa tjänster	42 299	28 182
	19 139 060	18 700 889
Underhåll		
Bostäder	603 274	2 314 619
Gemensamma utrymmen	149 576	0
El	36 622	
Planerat underhåll	43 621	0
	833 093	2 314 619
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**19 972 153**	**21 015 508**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	*2024*
Porto / Telefon	20 979	13 527
Annonser / Reklam	22 067	158 556
Programvaror	12 693	6 013
Lokalhyra	12 000	45 050
Hyra av inventarier	0	9 395
Förbrukningsinventarier och material	64 907	63 784
Konsultarvode	2 459 705	1 309 295
Mäklararvode	557 615	2 526 707
Besiktnings- och utredningskostnader	64 251	170 273
Revisionsarvode	87 500	52 750
Övrigt	110 347	54 477
Summa	**3 412 064**	**4 409 827**

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

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

Personalkostnader

	2025	*2024*
Styrelsearvoden	393 000	291 000
Sociala kostnader	109 694	61 739
	502 694	**352 739**

Not 7 Byggnader

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	307 537 767	307 537 767
Nyanskaffningar	1 845 503	0
-Mark	175 919 929	175 919 929
	485 303 199	483 457 696
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 431 161	-5 894 475
-Årets avskrivning enligt plan	-3 578 678	-3 536 686
	-13 009 839	-9 431 161
Redovisat värde vid årets slut	**472 293 360**	**474 026 535**
Taxeringsvärde		
Byggnader	222 544 000	189 998 000
Mark	91 684 000	108 684 000
	773 511 521	763 277 374
Bostäder	310 000 000	296 000 000
Lokaler	4 228 000	2 682 000
	314 228 000	298 682 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	1 062 223	1 062 223
-Nyanskaffningar	171 498	0
	1 233 721	1 062 223
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-307 354	-153 677
-Årets avskrivning	-165 367	-153 677
	-472 721	-307 354
Redovisat värde vid årets slut	**761 000**	**754 869**

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Vid årets början	25 064 900	23 947 120
Investeringar	28 480 433	1 117 780
Omklassificering från Bostadsrätter i eget förvar	2 415 000	0
Redovisat värde vid årets slut	**55 960 333**	**25 064 900**

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	20 013 878	6 704 606
Skattekonto	42 579	73
Övriga fordringar	76 104	187 331
Redovisat värde vid årets slut	**20 132 561**	**6 892 010**

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Affärskonto Handelsbanken	48 055	16 240
	48 055	**16 240**

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Villkorsändringsdag*	*Räntesats*	*2025-12-31*	*Amortering*	*2024-12-31*
SOLIFAST	2027-08-07	3,49%	50 000 000	0	50 000 000
SOLIFAST	90 dagar	3,06%	154 224 586	0	154 224 586
SOLIFAST	2029-08-07	3,43%	50 000 000	0	50 000 000
SOLIFAST	90 dagar	3,16%	28 500 000		0
			282 724 586		**254 224 586**
Varav kortfristig del			182 724 586		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

1/4 2026 höjdes avgifterna med 5 % för att justera för den årliga inflationen och de generella prisökningarna för bostadsrättsföreningar.
Föreningen har stämt sin tidigare förvaltare A 200, pga utebliven leverans av köpta tjänster.
Efter räkenskapsårets utgång nåddes en förlikning om att A 200 ska betala 3 450 000 kr till föreningen, vilket innebar ett välkommet avslut på en tidskrävande process.
A 200 har därefter försatts i konkurs och möjligheten att få ut beloppet är därmed osäker.
Föreningen bevakar fordran i konkursen.
Eftersom förlikningen aldrig budgeterats som intäkt påverkas föreningens planerade ekonomi inte negativt av utvecklingen, och eventuell utdelning från konkursen kommer i så fall som en positiv post

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	282 750 000	282 750 000
Summa ställda säkerheter	**282 750 000**	**282 750 000**

Not 15 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-27 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Vasilios Vassiliadis
Styrelseordförande

Ayah Suleiman
Styrelseledamot

Marie Margareta Boström
Styrelseledamot

Mattias Moberg
Styrelseledamot

Tunay Balci
Styrelseledamot

Diana Demir
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

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.

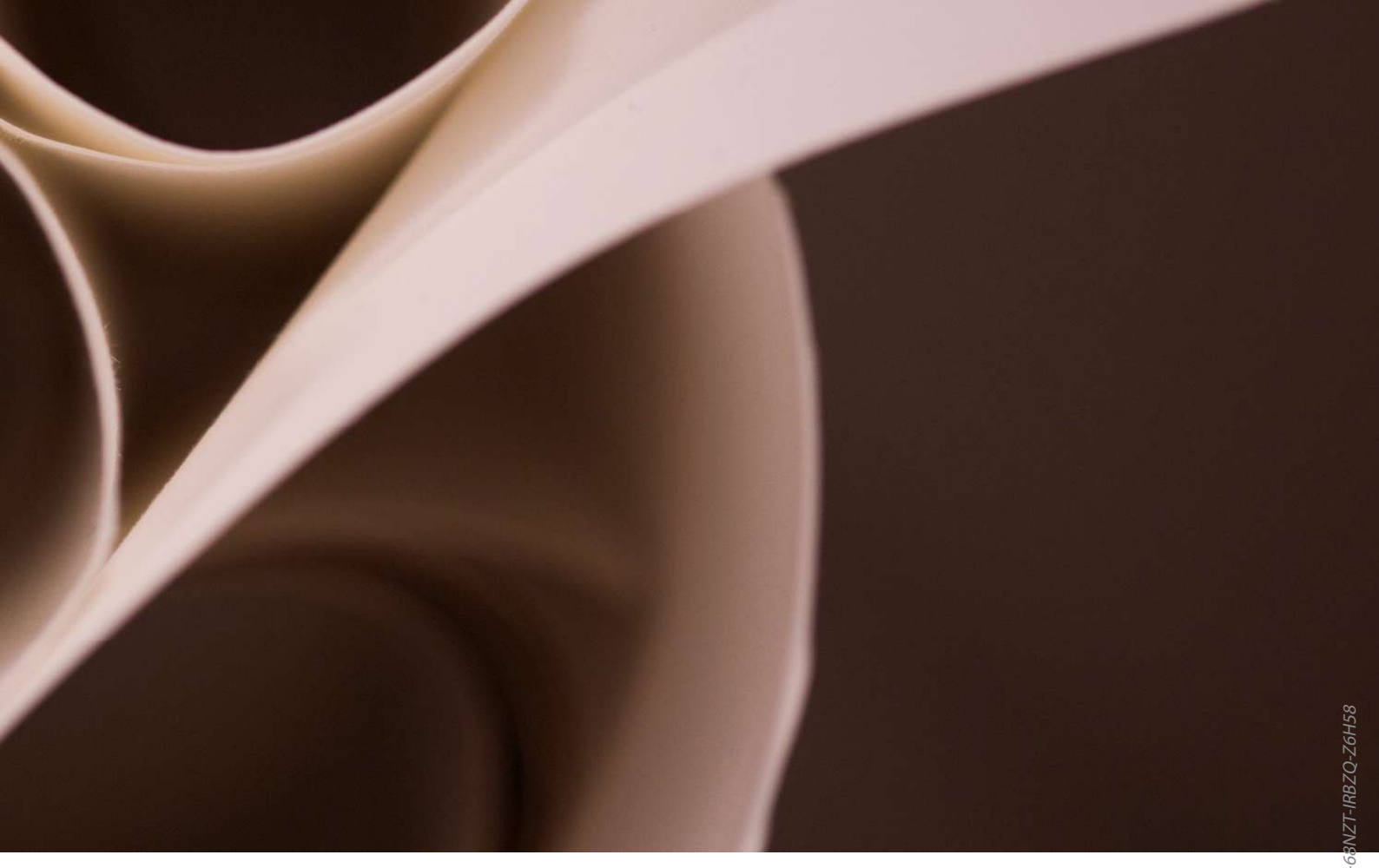
- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

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.

Penneo dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZO-Z6H58



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 eventualförpliktelser
- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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 dokumentnyckel: ABMP9-MO2AT-EIR9O-68NZT-IRBZQ-Z6H58

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harholmen 3

Org.nr 769618-3206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harholmen 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Harholmen 3:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Penneo dokumentnyckel: YQ9UA-LQ581-WFB2C-J431X-QPR92-P564Q

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 Bostadsrättsföreningen Harholmen 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: YQ9UA-LQ581-WFB2C-J431X-QPR92-P564Q