

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Hamnskär nr 3

702001-3954



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Hamnskär nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisning 2024

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hamnskär 3 organisationsnummer 702001-3954 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari - 31 december 2024.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1957-01-05 fastigheten Hamnskär 3 i Farsta i Stockholms kommun, markarealen uppgår till 2739 kvm och innehåller med tomträtt. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med två portar i 9 våningar med totalt 65 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 792 kvm. Föreningen har en underhållsplan för de kommande 50 åren som uppdateras löpande.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

10 st 1:or, varav 2 med kokvrå

16 st 2:or

27 st 3:or

2 st 4:or

10 st 5:or

Samtliga lägenheter är via Tele 2 anslutna till kabel-TV-nätet. Systemet medger digital mottagning utan digitalbox av basutbudet där kostnaden är inkluderad i avgiften. Fastighetens internet är via fiber även där Tele 2 och ingår i avgiften.

Taxeringsvärdet för 2024 uppgår till 93 508 000 kronor, varav byggnadsvärde 53 584 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring.

Det åligger varje medlem att själv teckna hemförsäkring och bostadsrättstillägg, detta regleras i föreningens stadgar.

I enlighet med föreningens stadgar görs reserveringar till föreningens fond för yttre underhåll med minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott alternativt underskott som kan uppstå i

föreningens verksamhet balanseras i ny räkning.

Genomförda åtgärder

2013 Målning av entreer och källarplan. Renovering av fasad 80 från övre plan mot vind, sida mot Torsbygatan. Renovering av lokalen på gaveln i 82:a. Omdränering av grunden samt renovering av lokal vid gaveln i 80:an efter dräneringsskada. Hushållssopor utflyttade från garaget bredvid portalen till tre kärlskåp i betong utomhus

2014 OVK Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts. Radonmätning utförd. Indragning av fibernät i fastigheten av AllTele. Nya stadgar har antagits. Återvinningssortering har iordningställts i garaget bredvid gången mellan portarna. Föreningen har genomfört en brandskyddsinventering samt åtgärdat bristerna. Putsskada på fasaden högst upp mot Torsbygatan reparerad.

2015 Byte kallvattenstam i port 82 från lgh 1 och uppåt. Infodring avloppsstam i port 82 från lgh 1 och uppåt. Byte av balkongtak högst upp ovanför portiken mot Torsbygatan.

2016 Maskinutrustning i tvättstugorna har förnyats.

2017 Infodring av avloppsstammar. Byte av kall- och varmvattenstammar i port 80. Upprustning av parkeringsplats med 31 parkeringsplatser, asfaltering och installering av elstolpar med mera.

2018 Byte av digital undercentral.

2019 Infört matavfallshantering, Nytt passersystem, renoverat torkrum i tvättstugan, rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen.

2020 Införskaffat gruppavtal med ComHem gällande TV och Bredband.

2021 Byte av tvättmaskin, tvätt av balkonger, byte av hissar, byte av armaturer inom- och utomhus samt lanserat hemsida.

2022 Byte av värmecentral, trapphusmålning, plombering av avloppsrör och målning av garagegolv, renovering i mangelrummet

2023 Byte av port 82, Byte av ventiler radiatorer, skåp till matavfall, nya stadgar antagna.

2024 Bytt ut torktumlare 2. Systematiskt brandskyddsarbete genomfört. Radonmätning utförd. Gamla förråd i källaren ersatta med troaxburar.

Fastighetsförvaltning

För föreningens förvaltning och fastighetsskötsel är Storholmen Förvaltning AB, Stockholm anlitade.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor och lager	69	2026-09-30
Kontorsverksamhet	145	2026-12-31

Utöver dessa lokaler upplåter föreningen en bostadsrättslokal med en yta av 36 kvm.

Garage och parkeringsplatser

I föreningen finns 6 st garage varav ett upplåtes med bostadsrätt samt 41 st parkeringsplatser.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har fem (5) överlåtelser och två (2) andrahandsuthyrningar godkänts. Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om ansökan beviljas.

I fastigheten finns två tvättstugor, ett källarutrymme för cyklar och två barnvagnsrum, ett i varje port, samt ett styrelserum.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter årsstämman 2024-04-11 haft följande sammansättning

Karin Hernmarck Ordförande 1 år

Cecilia Andersson Sekreterare 1 år

Daniel Möller Ledamot 2 år

Leif Stolt Ledamot 2 år

William Skeppström Ledamot 2 år (avgick under året)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden och vidare kontakter i ett flertal föreningsangelägenheter. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 70 000 kr och till valberedningen har arvodet uppgått till 1 998 kr. Samtliga arvoden redovisas exklusive sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Protector försäkring.

Styrelsen kan kontaktas genom den mejladress som finns anslagen i porten. Det går även att lämna

skrivelser till styrelsen i brevlådan till styrelserummet på Larsbodavägen 80.

Revisorer

Jonas Helleklint, extern ordinarie

Anna Forsslund, extern suppleant

Valberedning

Mona Ehrengart Sammankallande

Marianne Peterson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-02-27.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har utöver löpande underhåll följande arbeten utförts:

Bytt ut torktumlare 2. Systematiskt brandskyddsarbete genomfört. Radonmätning utförd. Gamla förråd i källaren ersatta med troaxburar.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att erbjuda medlemmarna en trevlig och miljömedveten inne- och utemiljö. Styrelsen försöker också att hålla kostnaderna nere för att avgifterna inte ska öka mer än nödvändigt.

Föreningens likvida medel uppgår 2024-12-31 till 1 265 448 kr. Föreningen redovisar ett negativt resultat i slutet av året.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 621	5 150	4 073	4 149	3 980
Rörelseresultat (tkr)	100	-924	-1 787	-879	-192
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-673	-1 600	-2 160	-1 098	-183
Soliditet (%)	-34,90	-29,50	-21,50	-9,51	-2,02
Kassalikviditet (%)	141,31	142,87	28,64	13,69	113,27
Balansomslutning (tkr)	16 600	17 366	16 386	14 332	13 121
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 029	894	740	740	740
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 195	1 760	2 462	2 234	2 006
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 440	4 460	3 855	3 037	2 643
Skuldsättning/totalyta (tkr)	4 220	4 239	3 663	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	103	126	83	63	40
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	53	69	96	111	96
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	41	31	32	36	23
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta(kr)	168	150	79	46	46
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,77	3,30	1,90	1,40	1,74
Räntekänslighet (%)	4	5	5	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	104	-9	126	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 792 kvm bostäder., 250 kvm lokaler, totalyta 5042 kvm.

Föreningens negativa resultat består utav avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	337 590	1 759 670	-5 620 610	-1 600 122	-5 123 472
Avsättning till yttre fond för yttre underhåll		280 524	-280 524		0
lanspråkstagande UH-fond		-845 532	845 532		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 600 122	1 600 122	0
Årets resultat				-672 896	-672 896
Belopp vid årets utgång	337 590	1 194 662	-6 655 724	-672 896	-5 796 368

Resultatdisposition

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-6 655 724
Årets resultat	-672 896
	-7 328 620

Behandlas så att	
Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	280 524
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-257 825
I ny räkning överföres	-7 351 319
	-7 328 620

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 620 588	5 150 486
Övriga intäkter		0	80 191
Summa rörelsens intäkter		5 620 588	5 230 677
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-558 873	-628 133
Planerat underhåll	4	-257 825	-845 532
Fastighetsavgift/skatt		-131 030	-128 365
Driftkostnader	5	-2 454 472	-2 491 698
Övriga kostnader		-1 048 605	-1 223 818
Personalkostnader	6	-132 183	-128 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-937 362	-709 133
Summa rörelsens kostnader		-5 520 350	-6 154 720
Rörelseresultat		100 238	-924 043
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 622	41 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 756	-717 107
Summa finansiella poster		-773 134	-676 079
Resultat efter finansiella poster		-672 896	-1 600 122
Resultat före skatt		-672 896	-1 600 122
Årets resultat		-672 896	-1 600 122

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

14 874 849

15 487 373

Inventarier och installationer

8

23 720

26 882

Summa materiella anläggningstillgångar

14 898 569

15 514 255

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

120 300

120 300

Summa finansiella anläggningstillgångar

120 300

120 300

Summa anläggningstillgångar

15 018 869

15 634 555

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 433

27 500

Övriga fordringar

554

-4 211

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

313 110

225 224

Summa kortfristiga fordringar

316 097

248 513

Kassa och bank

1 265 448

1 483 001

Summa omsättningstillgångar

1 581 545

1 731 514

SUMMA TILLGÅNGAR

16 600 414

17 366 069

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		337 590	337 590
Fond för yttre underhåll		1 194 662	1 759 670
Summa bundet eget kapital		1 532 252	2 097 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 655 724	-5 620 610
Årets resultat		-672 896	-1 600 122
Summa fritt eget kapital		-7 328 620	-7 220 732
Summa eget kapital		-5 796 368	-5 123 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	15 181 595	21 277 595
Summa långfristiga skulder		15 181 595	21 277 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	6 096 000	96 000
Leverantörsskulder		454 794	402 082
Övriga skulder		7 269	44 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		657 124	669 484
Summa kortfristiga skulder		7 215 187	1 211 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 600 414	17 366 069

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

11

Resultat efter finansiella poster

-672 896

-1 600 122

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

937 362

709 133

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

264 466

-890 989

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

25 067

-17 262

Förändring av kortfristiga fordringar

-85 382

-13 659

Förändring av leverantörsskulder

52 712

-423 154

Förändring av kortfristiga skulder

-56 741

100 480

Kassaflöde från den löpande verksamheten

200 122

-1 244 584

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-321 676

-971 184

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-321 676

-971 184

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amorteringar

-96 000

2 904 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-96 000

2 904 000

Årets kassaflöde

-217 554

688 232

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 483 001

794 770

Likvida medel vid årets slut

1 265 447

1 483 002

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, det vill säga man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar byggnader är 2,8 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Minimiavsättningen till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för fastigheten.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 891 558	4 284 914
Årsavgifter lokaler	365 268	300 568
Hyror övrigt	213 904	208 315
Kabel TV/Bredband	78 000	78 000
Övriga intäkter	35 361	57 229
Försäkringsersättning	36 497	221 460
	5 620 588	5 150 486

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Reparation fastighetsgemensamma utrymmen	16 714	47 286
Reparation tvättutrustning	12 697	24 667
Reparation låsinstallationer	64 466	41 394
Reparation vatten och avlopp	40 028	43 950
Reparation värme- och kylsystem	24 781	14 355
Reparation ventilationssystem	46 569	16 694
Reparation elinstallationer	94 853	37 469
Reparation hissinstallationer	13 515	10 861
Reparation vattenskador	182 519	237 306
Reparationer fasad och tak	0	106 167
Övriga reparationer	0	47 984
Reparationer bostad	48 200	0
Reparationer renhållningsstationer	14 531	0
	558 873	628 133

Not 4 Planerat underhåll

	2024	2023
Underhåll låsinstallationer	108 250	41 712
Underhåll vatten och avlopp	0	103 750
Underhåll ventilationssystem	0	593 688
Underhåll entréer/portar/trapphus	0	106 382
Underhåll Brand-/säkerhetsinstallation	98 075	0
Underhåll fasad och tak	51 500	0
	257 825	845 532

Not 5 Driftkostnader

	2024	2023
El	518 571	636 998
Fjärrvärme	268 513	345 515
Vatten och avlopp	204 451	154 801
Sophämtning/renhållning	167 976	129 746
Fastighetsförsäkringar	96 652	86 142
Tomträttsavgäld	256 300	256 300
Kabel-TV	208 644	203 416
Fastighetsskötsel	236 135	250 741
Snöröjning, gårdsskötsel och markskötsel	216 030	223 422
Städning	190 422	184 262
Serviceavtal	8 000	0
Övriga driftskostnader	82 778	20 354
	2 454 472	2 491 697

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	71 998	71 998
Revisionsarvode	40 250	37 875
Sociala kostnader	19 935	18 168
	132 183	128 041

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 475 539	30 504 355
Inköp	321 676	971 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 797 215	31 475 539
Ingående avskrivningar	-15 988 167	-15 282 196
Årets avskrivningar	-934 200	-705 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 922 367	-15 988 167
Utgående redovisat värde	14 874 848	15 487 372
Taxeringsvärden byggnader	53 584 000	53 584 000
Taxeringsvärden mark	39 924 000	39 924 000
	93 508 000	93 508 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 000	41 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 000	41 000
Ingående avskrivningar	-14 118	-10 956
Årets avskrivningar	-3 162	-3 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 280	-14 118
Utgående redovisat värde	23 720	26 882

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,48	2026-03-25	2 203 000	2 227 000
Swedbank	4,06	2027-10-25	2 821 234	2 857 234
Swedbank	4,04	2027-09-24	2 896 233	2 932 233
Swedbank	3,67	2025-11-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank	4,28	2025-11-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	3,91	2027-06-23	4 357 128	4 357 128
Swedbank	3,74	2028-03-24	3 000 000	3 000 000
			21 277 595	21 373 595

Kortfristig del av långfristig skuld	6 096 000	96 000
--------------------------------------	-----------	--------

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering om 96 tkr tillsammans med lån som förfaller inom nästa räkenskapsår som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 546 600	18 546 600
	21 546 600	18 546 600

Not 11 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	29 622	41 028
Erlagd ränta	807 002	720 634
	836 624	761 662

Stockholm 2025-

Karin Hernmarck
Ordförande

Cecilia Andersson
Ledamot

Daniel Möller
Ledamot

Leif Arne Stolt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

CECILIA ANDERSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: ccf97930005995[...]a5f19bb840c81

IP: 85.194.xxx.xxx

2025-03-26 08:34:26 UTC



LEIF STOLT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 65e4a81985c8e3[...]b34f5be3f5cd4

IP: 85.194.xxx.xxx

2025-03-26 16:21:49 UTC



KARIN HERNMARCK AHLIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 70421d0edb5bdd[...]63644a394d39f

IP: 193.188.xxx.xxx

2025-03-28 11:03:45 UTC



DANIEL MÖLLER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Hamnskär nr 3

Serienummer: d21be3d2c47b81[...]dc04f04a8b1e0

IP: 85.194.xxx.xxx

2025-03-31 20:21:18 UTC



Per Erik Jonas Helleklint

Extern Revisor

Serienummer: 233f68c47c6f02[...]a1207f761dada

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-04-01 09:24:49 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 Hamnskär 3

Org. nr 702001-3954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnskär 3 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

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

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Per Erik Jonas Helleklint

Auktoriserad revisor

Serienummer: 233f68c47c6f02[...]a1207f761dada

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-04-01 09:25:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.