

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Harholmen 3

769618-3206

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Harholmen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person. I fallet juridisk person gäller de förutsättningar som framgår enligt gällande stadgar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Nora Andaloussi		Valda t.o.m. årsstämman
Hami Celik		2023
Elia Candilas		2023
Parthena Keisidi		2023
Soledad Ortega Rojas		2023
Maria Milosz	Ordförande	2023
Markus Ronnheden		2023

#### *Styrelsesuppleanter*

Iryna Bobrova		Valda t.o.m. årsstämman
Rufad Karic		2023
Kemer Jamal		2023

#### *Ordinarie revisorer*

Parameter Revision AB		Valda t.o.m. årsstämman
Ole Deurell	Huvudansvarig revisor	2023

### Fastigheter

Föreningen förvärvade fastigörelsen förvärvade fastigheten Harholmen 3 i Stockholms kommun 2022-05-10. På föreningens fastighet finns 7 flerbostadshus uppförda 1968 vilka inrymmer 293 bostadslägenheter samt 9 lokaler.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad via Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen erlägger komunal fastighetsavgift som 2022 uppgått till 1519 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt är förnärvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 298 682 000 kr varav byggnadsvärdet är 189 988 000 kr och markvärdet 108 684 000 kr. Värdeår 1968.

### **Underhåll**

I samband med föreningens förvärvade av fastigheten genomfördes en teknisk besiktning som en del i den ekonomiska planen. Enligt besiktningen har byggnadernas fasader och fönster ett gott skick och byggnaderna har löpande underhållits av den tidigare fastighetsägaren. När det gäller VA-stammar, badrum, tak och takavattningar föreligger ett generellt underhållsbehov. Kostnad för underhållsbehovet under de närmaste 3 åren beräknas i besiktningen uppgå till ca 87 mkr.

### **Bostäder och lokaler**

Byggnaderna inrymmer 293 bostadslägenheter av vilka 178 är upplåtna bostadsrätt och 115 är hyresrätter. I byggnaderna finns 9 lokaler som delvis är uthyrda och delvis nyttjas av föreningen.

<b>Antal</b>	<b>Typ</b>	<b>Total yta</b>
293	Lägenheter	22 823 kvm
9	Lokaler	628 kvm
	<b>Summa</b>	<b>23 451 kvm</b>

### **Förvaltning**

Föreningen har avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning med A200 Fastighetsutveckling AB. Avtalet innefattar även fastighetsskötsel samt yttre skötsel.

### **Avtal**

Elhandel	God Eli Sverige AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hisservice	Aseka Hiss & Fastighet AB
Fastighetsjour	BK Fastighetsservice AB
Kabel-Tv/Bredband	STOKAB/Telia Sverige AB
Porttelefoni	Bergs Lås AB
Sophantering	BoDAB
Återvinning	Liselotte Löf Återvinning AB
Städning	Mickes Fensterputs och Stad AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret har föreningen förvärvat fastigheten Harholmen 3 från AB Stockholmshem.

Under de inledande månaderna drabbades föreningen av höga sophanteringskostnader till följd av dålig ordning i soprum samt att grovsopor dumpats i soprummen. För att komma tillrätta med problemen har styrelsen beslutat installera kameraövervakning samt i övrigt arbetat aktivt med att få bättre ordning på området.

Föreningens energikostnader överstiger budgetede kostnader till följd av de kraftigt ökade priserna på energimarknaden. Medlemmar och hyresgäster uppmanas att hålla energiförbrukningen nere för att mildra kostnadsökningarna.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Till följd av de kraftigt stigande räntenivåerna, de ökade energipriserna samt de ökade sopkostnaderna beslutade styrelsen i februari 2023 att höja avgiften med 40%. I samband med höjningen höll styrelsen ett informationsmöte för att närmare berätta om bakgrunden till höjningen samt för att ge medlemmarna ett tillfälle att ställa frågor kring avgiftshöjningen.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 211 medlemmar. Under räkenskapsåret har 178 uppåtelsor och 33 överlåtelser skett. 5 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

### Föreningens ekonomi

Årsavgifter tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Styrelsen ska ta fram en underhållsplan för att säkerställa att avgifterna täcker kostnaden för det långsiktiga underhållsbehovet på föreningens byggnader. Årsavgiften uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 459 kr/kvm boyta per år. Avgifterna höjdes 1 mars 2023 med 40% till 642 kr/kvm boyta per år.

Föreningen är finansierad via SPP Pension och Försäkring.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	10 217
Resultat efter finansiella poster	-14 852
Saldo yttre reparationsfond	0
Årsavgift per kvm	459
Skuldsättning per kvm	12 057
Sparande underhåll och Återinvestering per kvm	-420
Räntekänslighet	41
Energikostnad per kvm	126

Då 2022 var föreningens första år med verksamhet redovisas uppgifter från 2022, alla tidigare år är 0.

Nyckeltalen kan vara missvisande då verksamhet endast bedrivits del av året samt då resultatet belastas med engångskostnader kopplat till ombildningen.

-Nyckeltalet för sparande påverkas av att ombildningskostnaderna påverkar nyckeltalet för första räkenskapsåret

-Nyckeltal för räntekänsligheten beräknad på intäkten från bostadsrätter baserat på yta bostadsrätt samt årsavgiftsnivå per 2022-12-31.

-Nyckeltalet för energikostnad per kvadratmeter baseras på kostnader för perioden maj - december 2022.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0		<b>0</b>
Inbetalda medlemsinsatser	250 678 985			<b>250 678 985</b>
Inbetalda upplåtelseavgifter		11 942 431		<b>11 942 431</b>
Årets resultat			-14 852 328	<b>-14 852 328</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>250 678 985</b>	<b>11 942 431</b>	<b>-14 852 328</b>	<b>247 769 088</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-14 852 328
behandlas så att i ny räkning överföres	-14 852 328
	<b>-14 852 328</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	10 216 838	0
Övriga intäkter		435 105	0
		<b>10 651 943</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll	3	-859 946	0
Planerat underhåll	4	-123 512	0
Driftskostnader	5	-7 331 646	0
Administrationskostnader	6	-779 444	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 357 789	0
		<b>-11 452 337</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-800 394</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 325	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-14 072 258	0
		<b>-14 051 933</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14 852 327</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14 852 327</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-14 852 328</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	481 099 907	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	543 750	0
Pågående nyanläggningar	10	1 974 475	0
		<b>483 618 132</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>483 618 132</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Förskott till leverantörer		2 415 000	0
		<b>2 415 000</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		590 603	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 940 642	0
		<b>2 531 245</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>		46 097 574	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51 043 819</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>534 661 951</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		250 678 985	0
Uppåtelseavgifter		11 942 431	0
		<b>262 621 416</b>	<b>0</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		-14 852 328	0
		<b>-14 852 328</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>247 769 088</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	282 750 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>282 750 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		94 522	0
Leverantörsskulder		1 599 935	0
Övriga skulder		29 171	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 419 235	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 142 863</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>534 661 951</b>	<b>0</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-14 852 328	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 357 789	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-12 494 539</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av pågående arbete		-2 415 000	0
Förändring av kundfordringar		-590 603	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 940 642	0
Förändring av leverantörsskulder		1 599 935	0
Förändring av kortfristiga skulder		2 542 929	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-13 297 920</b>	<b>0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-485 975 922	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-485 975 922</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		262 621 416	0
Upptagna lån		282 750 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>545 371 416</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>46 097 574</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>46 097 574</b>	<b>0</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. 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 reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Det är föreningens bedömning att attföreningen ska beskattas som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Föreningen har i öppet yrkande till skatteverket angett skälen till föreningens bedömning men då deklarationen ännu inte granskats och fastslagits finns en risk att skatteverket gör en annan bedömning.

Med anledning av att föreningens bedömning är att föreningen ska beskattas som en äkte bostadsrättsförening har intäkter som hör till fastigheten inte tagits upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten inte dragits av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Årsavgift per kvm

Totala årsavgifterna / den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

### Skuldsättning per kvm

De totala räntebärande skulderna / den totala ytan i föreningen.

### Sparande underhåll och återinvestering per kvm

(årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/ planerat underhåll) / den totala ytan i föreningen.

### Räntekänslighet

Räntebärande skulder / intäkterna från avgifter. Talet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

### Energikostnad per kvm

Den totala energikostnaden / den totala ytan. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

## Not 1 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	282 750 000	0
	<b>282 750 000</b>	<b>0</b>

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 035 484	0
Hyror bostäder	7 104 961	0
Hyror lokaler	76 393	0
	<b>10 216 838</b>	<b>0</b>

## Not 3 Reparation och underhåll

	2022	2021
Tekniska installationer	732 818	0
Inre reparation och underhåll	88 338	0
Yttre reparation och underhåll	33 443	0
Övrig reparation och underhåll	5 347	0

859 946 0

#### Not 4 Planerat underhåll

2022 2021

Inre planerat underhåll 123 512 0  
123 512 0

#### Not 5 Driftskostnader

2022 2021

El 907 478 0  
Värme 1 385 943 0  
VA 665 727 0  
TV/bredband 202 597 0  
Städning 292 320 0  
Sophämtning 947 776 0  
Snöröjning 60 938 0  
Yttre skötsel 586 219 0  
Övriga fastighetskostnader 208 862 0  
Fastighetskatt/fastighetsavgift 309 769 0  
Fastighetsförsäkringspremier 185 421 0  
Fastighetsskötsel och förvaltning 1 578 597 0  
7 331 647 0

#### Not 6 Administrationskostnader

2022 2021

Föreningsmöten/årstämman 76 250 0  
Kostnader försäljning hyresrätter 125 930 0  
Ekonomisk förvaltning 484 167 0  
Revision 70 000 0  
Programvaror 23 097 0  
779 444 0

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

2022 2021

Räntekostnader 6 741 907 0  
Upplägningskostnader och arvoden 7 330 351 0  
14 072 258 0

### Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	483 457 695	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>483 457 695</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-2 357 789	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 357 789</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>481 099 906</b>	<b>0</b>

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

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Inköp	543 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>543 750</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>543 750</b>	<b>0</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 974 475	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 974 475</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 974 475</b>	<b>0</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas inom 2-4 år efter balansdagen	282 750 000	0
<b>282 750 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Milosz

Maria Milosz  
Ordförande



Parthena Keisidi

Hami Celik

Hami Celik



Nora Andaloussi

Soledad Ortega Rojas



Markus Ronnheden



Elie Candinas

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

Parameter Revision AB



Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

# 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 2022.

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 2022 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.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2021 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2022 har därmed inte utförts.

### 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 2022 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 revisionssed 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 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 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 enligt elektronisk signatur endan.

Parameter Revision AB

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557494695639

## Dokument

ÅR 2022 Brf Harholmen 3 inkl revisionsberättelse  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2023-06-13 15:41:43 CEST (+0200) av Emil Hedberg (EH)  
Färdigställt 2023-06-14 12:15:52 CEST (+0200)

## Initierare

Emil Hedberg (EH)  
emil.hedberg@certivo.se

## Signerande parter

Maria Milosz (MM)  
Personnummer 500922-2240  
mariamilosz@hotmail.com  
+46735429821



*Maria Milosz*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIA WERONIKA MILOSZ"  
Signerade 2023-06-13 16:25:30 CEST (+0200)

Hami Celik (HC)  
Personnummer 550101-2651  
celik.hami@hotmail.com  
+46707812615



*Hami Celik*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hami Celik"  
Signerade 2023-06-13 16:18:21 CEST (+0200)

Parthena Keisidi (PK)  
Personnummer 560420-2746  
nopi.keisidi@hotmail.com  
+46704418672



Nora Andaloussi (NA)  
Identifierad med svenskt BankID som "Nora Atallah"  
Personnummer 770407-0502  
noraatallah@hotmail.com  
+46704242331



# Verifikat

Transaktion 09222115557494695639



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PARTHENA KEISIDI"  
Signerade 2023-06-13 16:04:09 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Nora Atallah"  
Signerade 2023-06-14 09:26:40 CEST (+0200)

Soledad Ortega Rojas (SOR)  
Personnummer 610302-2346  
solemariaO@hotmail.com  
+46736460677



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SOLEDAD ORTEGA ROJAS"  
Signerade 2023-06-13 22:21:05 CEST (+0200)

Markus Ronnheden (MR)  
Personnummer 791118-4872  
markus.ro@hotmail.com  
+46707647676



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARKUS RONNHEDEN"  
Signerade 2023-06-13 15:43:32 CEST (+0200)

Elie Candilas (EC)  
Personnummer 520625-3071  
eliecandi52@gmail.com  
+46737705420



Ole Deurell (OD)  
Parameter Revision AB  
Personnummer 19541121-0114  
ole.deurell@parameterrevision.se  
+46708820514



# Verifikat

Transaktion 09222115557494695639



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIE  
CANDILAS"  
Signerade 2023-06-13 16:32:25 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ole  
Deurell"  
Signerade 2023-06-14 12:15:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

