



2023

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DAMHANDSKEN NR 3

BRF Damhandsken nr 3
Org.nr 716417-4943

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	7

Ekonomi

Resultaträkning	8
Balansräkning – Tillgångar	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Damhandsken nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Att bo i BRF Damhandsken nr 3 och i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt och så är fallet i vår förening. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Du måste förvalta bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för hela fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Styrelsen i bostadsrättsföreningen ansvarar för föreningens operativa verksamhet och fastställer årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs styrelse och du kan lämna motioner till stämman.

BRF Damhandsken är en välskött förening med rimlig belåningsgrad. Det är alla medlemmars och styrelsens ansvar att vi i föreningen ska bo: bra, tryggt, med god gemenskap, god ekonomi och låga avgifter. Vi ansvarar också för miljömässig hållbarhet.

Styrelse	1 jan- 31 maj	1 juni- 31 dec
Ordförande	Mirjana Pravica	Lennart Åkman (avsade sig uppdraget november 2023)
Ledamot	Therese van Gerwen	Mirjana Pravica
Ledamot	Alireza Zadeh	Alireza Zadeh
Ledamot	Lennart Åkman	Therese Nilsson
Ledamot	Lucas Nykvist	Lucas Nykvist (interimsordförande fr november 23)
Suppleant	Camilla Eklund	Stefan Hagman
Suppleant	-	Therese Van Gerwen

Revisor

My Bolin, auktoriserad revisor, Balansen HB, revisorssuppleant Balansen HB.

Föreningen

Föreningen bildades 1981 och är klassificerad som ett privatbostadsföretag en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Nu gällande stadgar registrerades på Bolagsverket 2019-02-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ordinarie årsstämma hölls 25 maj i Fruängens Kyrkcentrum med 17 medlemmar närvarande från totalt 17 lägenheter. Till stämman 2023 var 2 motioner inlämnade.

Årsstämman beslöt att styrelsens arvode ska vara två prisbasbelopp som styrelsen själv fördelar.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden. Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsens ledamöter och suppleanter har ansvarsområden rörande föreningen som de arbetar med löpande och rapporterar av på styrelsemötena.

Under året har 7 (föregående år 5) bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har beviljat 2 tillstånd till andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen har under 2023 gett ut 3 informationsblad till medlemmarna. Föreningen har en vår- och höststädning av gården då det förväntas att samtliga medlemmar ska delta. Då utförs enklare underhållsarbeten under trevliga former. Detta för att hålla drift- och underhållskostnader nere.

Föreningen har en egen hemsida (www.damhandsken.se).

Styrelsen har under året, liksom tidigare år, följt policyn att vid överlåtelser bevilja medlemskap enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete.

Särskilt bör påpekas att i föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag. Med tanke på det under året utförda stambyte är det viktigt att bostadsrättshavare rådgör med styrelsen innan köks- och badrumsförändringar vidtas.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Damhandsken 3 med adress Anna Sandströms gata 422 och Ellen Keys gata 1733 i Fruängen.

Fastigheten är byggd 1957 och är av Stockholms Stadsmuseum klassificerat som kulturhistoriskt värdefull. Uppvärmning sker med vattenburen fjärrvärme och ventilation med frånluftssystem och självdrag. Endast kolfilterfläkt är tillåten.

Fastigheten består av 3 st bostadshus med 4 våningar och källare samt 1 bostadshus med 2 våningar och källare. Totalt finns 87 bostadsrätter samt 6 butik/lagerlokaler. Boendeytan är 4 999 m². Till fastigheten hör 7 garage varav 1 hyrs ut som förråd till lokalhyresgäst, 28 p-platser varav 13 med motorvärmare och 7 med laddstolpar. Det finns ett antal extra småförråd som kan hyras av medlemmarna. 50 lägenheter har balkong, en uteplats finns.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och i den ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring och tillse att brandvarnare fungerar.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär vissa förmåner för såväl

förening som för enskilda föreningsmedlemmar.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Storholmen Förvaltnings AB.

Fastighetsskötseln sköts av Energibevakning AB.

Fastighetsstädning utförs av HSB Städ.

Systematiskt brandskyddsarbete utförs av Fastighetsägarna service sedan 2018.

Parkeringsbolaget Aimo har uppdraget att bevaka parkeringen på gården.

Bahnhof fiber gruppavtal ingår i avgiften, redovisas som separat post på avin.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rokvr	24 st	3 rok
20 st	1 rok	18 st	4 rok
13 st	2 rok	8 st	5 rok

Lokalerna är uthyrda till följande verksamheter:

Gruppträning på 102 m2, frisörsalong på 52 m2, byggnadsentreprenör 41 m2, Energibevakning/teknisk förvaltning 304 kvm. Konsultbyrå för ingengörstjänster, 43 m2.

Dessutom finns 7 mindre förrådsutrymmen som hyrs ut till medlemmar enligt kölista.

Investeringar, reparationer och periodiserat underhåll

Föreningen har en 20 års reparations- och underhållsplan, för att på bästa sätt kunna planera, prioritera och kostnadsberäkna arbeten i föreningen. Under 2022 har vi uppgraderat fastighetselen med nya armaturer och kablage i trappupp- och källargångar och under 2023 byte garageportar.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

1995	Fönsterrenovering
1997	Fasadrenovering EKG
1997	Nya termostatventiler i samtliga radiatorer
1998	Nya ventilationsfläktar ASG
2000	Ny fjärrvärmecentral
2001	Nya tak på samtliga hus
2001	Installation och byte av bredbandsanläggning, ComHem
2002	Nya ytterportar
2003	Nya belysning i trappor, på gården och på parkeringen
2004	lordningställande av gårdsytor med ny uteplats, nya gräsmattor och fler fruktträd och bärbuskar
2005	Totalrenovering av tvättstugorna utrustade med energisnåla nya tvättmaskiner och en torktumlare
2007	Målning av trapphus, balkonger samt fönster utvändigt
2010	Fem barnvagnsrum byggdes
2010	Sophanteringssystemet Moloken installeras samt nya behållare för glas- och tidningsinsamling
2010	Tilläggsisolering vinden EKG 33 och stambyte i 1 lägenhet och en lokal på EKG 33 samt 4 lägenheter ASG 8

2011	Injustering av befintliga radiatorventiler i alla lägenheter
2012	Armaturer och rörelsevakter monterats i 22:ans tvättstuga
2012	12 burspråk har renoverats och målats om
2012	Byte av rökluckor i 8 trapphus
2013	Byte av kall och varmvattenrör i källare port 18-22
2015	Byte av tak-kåpor, tätning och målning av rännadar i plåt på taken.
2015	Omvandling av en lokal till lägenhet port 6
2016	Omvandling av en lokal till lägenhet påbörjades port 16
2016	Byte av två torktumlare
2016	Grävarbeten utanför garagen och baksidan av port 6.
2016	Stambyte i 3 kök
2017	Omvandling av en lokal till lägenhet i port 16
2017	Stambyte utfördes i 6 små WC
2017	Byte av 2 tvättmaskiner, samt byte av en dörr till tvättstuga
2018	Planerat för stambyte
2019	Stambyte utfört i fastigheter och mark
2019	Byte elstammar lägenheter, ny elcentral
2019	Elbilsaddstolpar installerade på totalt 7 parkeringsplatser
2019	Nya torkskåp till båda tvättstugor. Nya ytskikt och golv i tvättstugorna i samband med stambytet
2020	Nytt expansionskärl till värmesystemet installerat
2020	Fiber har dragits in gratis i fastigheterna. Gruppavtal bredband tecknat
2020	Fönsterrenovering utförd. Energiglas installerat i innerrutor
2021	Tak på EKG 33 har beklänts med takpapp och isolerats
2021	Filter och avgasning har installerats på uppvärmningssystemet (ChemiClean)
2022	Totalrenovering av balkonger och fasadsockel
2022	Byte av garageportar
2022	Ny sopstation med sopsortering

Myndighetskrav

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år) är genomförd 2019 med godkänt resultat. I och med fönsterrenoveringen 2021 och injustering av ventilation därefter utfördes ytterligare en OVK med godkänt resultat. På Ellen Keys gata utfördes OVK 2019. PCB-inventeringen genomfördes år 2009. Det konstaterades att ingen PCB finns i fastigheten. Radonmätning utfördes år 2022 och är godkänd i alla lägenheter ok utom 2. Utredning och åtgärder påbörjades under 2023. Brandsynskontroll utförs fortlöpande varje kvartal av Fastighetsägarna service. Systematisk brandskyddskontroll utförs regelbundet sedan 2018. Brandvarnare är monterade i alla lägenheter. Varje boende ansvarar själva för att brandvarnaren fungerar. År 2020 genomfördes den obligatoriska energideklarationen. Föreningen har tilldelat varje lägenhet, i de portar där mer än en lägenhet återfinns, ett ID-adressnummer som inlämnades år 2009 till Lantmäteriets nationella lägenhetsregister. Detta ID-nummer ska användas endast i folkbokföringsärenden. Vid alla andra tillfällen gäller bostadsrättens nuvarande objektsnummer som finns på månadsavin.

Ekonomi

Föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag, vilket innebär att endast kapitalvinster beskattas. Föreningens byggnader och fastighet är belägen på mark med tomträtt. Tomträttsavgälden på avtal med Stockholms Stad omförhandlades 2018-01-01. Den nya tomträttsavgälden har förhandlats för 10 år och har trappats in på tre år, full avgäld blev fr.o.m. 2020 289 200 kr. Föreningen använder från 2019, K3-systemet som redovisningsmetod. Tidigare år har K2-systemet använts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: **115 st**
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: **6 st**
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: **7 st**
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: **114 st**

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (kr)	4 857	4 424	4 204	3 598	3 346
Resultat efter finansiella poster (kr)	-52	299	311	54	-60
Soliditet (%)	31,0	30,0	35,0	36,0	39,0
Årsavgift (kr)	3 766 356	3 420 060	3 336 564	3 033 072	2 757 264
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)*	744	676	659	599	545
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 083	6 222	4 715	4 123	4 123
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	150	132	139	124	128
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	31	24	24	19	19
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	25	39	29	19	35
Energikostnad/m ² totalyta (kr)	206	195	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8	9	0	0	0
Skuldsättning /m ² totalyta (kr)	5 109	5 226	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81	0	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	157	182	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 063 kvm bostäder och 965 kvm lokaler vilket blir 6 028 kvm totalyta.

* I årsavgifterna ingår bredband.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Insatser och upplåtelser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 380 731	1 698 735	1 647 105	-2 070 268	299 323	13 955 626
Avsättning till yttre underhållsfond:			361 584	-361 584		0
Disposition av föregående års resultat:				299 323	-299 323	0
Årets resultat					-52 353	-52 353
Belopp vid årets utgång	12 380 731	1 698 735	2 008 689	-2 132 529	-52 353	13 903 273

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 132 529
Årets resultat	-52 353
	-2 184 882

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till yttre underhållsfond	361 584
I ny räkning överföres	-2 546 466
	-2 184 882

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 857 355	4 423 954
Summa rörelseintäkter		4 857 355	4 423 954
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 909 252	-2 635 766
Övriga externa kostnader	4	-50 040	-65 272
Personalkostnader	5	-137 991	-126 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-999 762	-798 916
Summa rörelsekostnader		-4 097 045	-3 626 905
Rörelseresultat		760 310	797 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 687	1 685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-838 350	-499 411
Summa finansiella poster		-812 663	-497 726
Resultat efter finansiella poster		-52 353	299 323
Årets resultat		-52 353	299 323

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	42 554 269	42 694 829
Inventarier, verktyg och installationer	7	161 959	183 661
Summa materiella anläggningstillgångar		42 716 228	42 878 490
Summa anläggningstillgångar		42 716 228	42 878 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 971
Övriga fordringar		45 343	42 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	175 295	171 682
Summa kortfristiga fordringar		220 638	218 148
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 108 935	4 190 618
Summa kassa och bank		3 108 935	4 190 618
Summa omsättningstillgångar		3 329 573	4 408 766
SUMMA TILLGÅNGAR		46 045 801	47 287 256

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 380 731	12 380 731
Kapitaltillskott		1 698 735	1 698 735
Fond för yttre underhåll		2 008 689	1 647 105
Summa bundet eget kapital		16 088 155	15 726 571
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 132 529	-2 070 268
Årets resultat		-52 353	299 323
Summa fritt eget kapital		-2 184 882	-1 770 945
Summa eget kapital		13 903 273	13 955 626
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	7 500 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	23 300 000	16 500 000
Leverantörsskulder		252 917	817 184
Skatteskulder		25 662	17 075
Övriga skulder		106 149	108 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	957 800	888 918
Summa kortfristiga skulder		24 642 528	18 331 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 045 801	47 287 256

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-52 353	299 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	999 762	798 916
Betald skatt	-177 784	147 338

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

769 625 1 245 577

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 971	-234
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 612	-12 497
Förändring av leverantörsskulder	-564 267	-206 530
Förändring av kortfristiga skulder	250 101	136 058

Kassaflöde från den löpande verksamheten

455 818 1 162 374

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-837 501	-7 781 466
--	----------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-837 501 -7 781 466

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-700 000	0
Upptagna lån	0	7 627 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-700 000 7 627 500

Årets kassaflöde

-1 081 683 1 008 408

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 190 618	3 182 210
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 108 935 4 190 618

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med (BFNAR 2012:1) (K3).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme sanitet VA	50 år
El	50 år
Fasad/fönster/balkong	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	30 år
Transport/hiss	30 år
Styr- och övervakning	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (kr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (kr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 766 356	3 420 060
Kabel-TV / Bredband	172 260	172 260
Hyror lokaler	685 954	598 938
Hyror garage och parkeringsplatser	191 916	193 516
Övriga intäkter	5 257	39 179
Erhållna statliga bidrag	35 611	0
	4 857 354	4 423 953

Erhållna statliga bidrag avser elstöd och kan inte ses som en löpande intäkt.

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	149 417	233 242
Uppvärmning	937 428	794 966
Vatten och avlopp	185 890	146 314
Renhållning	116 888	97 530
Grovsopor	15 973	8 847
Snö och sand	70 145	51 133
Städning	51 899	59 582
Kabel-TV	263 829	230 181
Trädgård	21 564	17 638
Värmeklimatserviceavtal	18 707	21 859
Fastighetsskötsel	110 225	104 482
Fastighetsförsäkring	95 855	88 244
Förvaltningsarvode	201 812	184 449
Tomträttsavgäld	289 200	287 465
Reparationer	145 317	40 888
Övriga driftkostnader	37 241	31 509
Fastighetsskatt/avgift	183 523	177 433
Planerat underhåll	14 338	60 007
	2 909 251	2 635 769

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Föreningsstämmo-/styrelsekostnader	1 400	11 936
Bankkostnader	9 291	10 098
Revisionsarvoden	22 848	18 772
Övriga externa kostnader	16 502	24 466
	50 041	65 272

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala kostnader	32 991	30 351
	137 991	126 951

Föreningen har inte haft några anställda har ej betalat ut några löner.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 337 941	45 556 475
Inköp	837 501	7 781 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 175 442	53 337 941
Ingående avskrivningar	-10 643 113	-9 865 899
Årets avskrivningar	-978 060	-777 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 621 173	-10 643 113
Utgående redovisat värde	42 554 269	42 694 828
Taxeringsvärden byggnader	65 817 000	65 817 000
Taxeringsvärden mark	54 711 000	54 711 000
	120 528 000	120 528 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 156 876	1 156 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 156 876	1 156 876
Ingående avskrivningar	-973 215	-951 513
Årets avskrivningar	-21 702	-21 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-994 917	-973 215
Utgående redovisat värde	161 959	183 661

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	41 397	37 900
Övriga förutbetalda kostnader	133 898	133 782
	175 295	171 682

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	0,65	2024-08-21	7 500 000	7 500 000
Nordea	4,62	2024-10-21	9 000 000	9 000 000
Nordea	4,64	2024-06-17	6 800 000	7 500 000
Nordea	1,40	2027-01-26	7 500 000	7 500 000
			30 800 000	31 500 000

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 500 000	31 500 000
	31 500 000	31 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvoden och sociala kostnader	117 675	117 675
Förutbetalda avgifter/hyror	509 587	478 191
Övriga interimsskulder	206 392	213 703
Upplupen ränta	124 146	79 349
	957 800	888 918

Stockholm 2024

Lucas Nykvist
Ordförande

Ali Reza Abdollah Zadeh

Mirjana Pravica

Stefan Hagman
Suppleant

Therese Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

My Bolin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Damhandsken nr 3
Org.nr. 716417-4943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Damhandsken nr 3 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Damhandsken nr 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

My Bolin

Auktoriserad revisor