

# Årsredovisning 2020

BRF Damhandsken nr 3



|  |           |
|--|-----------|
| Förvaltningsberättelse                   | 1         |
| Förändring av likvida medel              | 5         |
| Flerårsöversikt                          | 6         |
| Resultatdisposition                      | 6         |
| <b>Ekonomi</b>                           | <b>7</b>  |
| Resultaträkning                          | 7         |
| Balansräkning - Tillgångar               | 8         |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 9         |
| Noter                                    | 10        |
| Underskrifter                            | 14        |
| <b>Revisionsberättelse</b>               | <b>15</b> |

Styrelsen för BRF Damhandsken nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 låg 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.

| <b>Styrelse</b> | <b>1 jan- 28 maj</b> | <b>28 maj- 31 dec</b> |
|-----------------|----------------------|-----------------------|
| Ordförande      | Mirjana Pravica      | Mirjana Pravica       |
| Sekreterare     | Therese van Gerwen   | Therese van Gerwen    |
| Ledamot         | Elin Törnander       | Elin Törnander        |
| Ledamot         | Mikael Risebrink     | Mikael Risebrink      |
| Suppleant       | Linus Masimov        | Karel Nemeč           |

#### Revisor

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

#### Valberedning

Camilla Eklund

#### Föreningen

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

Nu gällande stadgar registrerades på Bolagsverket 2019-02-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ordinarie årsstämma hölls 28 maj i Fruängens Kyrkcentrum med 13 medlemmar närvarande (varav en med fullmakt) från totalt 14 lägenheter. På grund av Covid-19 tilläts endast en person per hushåll. Till stämman 2020 var 2 motioner inlämnade.

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

Styrelsen har haft 12 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 12 (föregående år 7) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har beviljat fem tillstånd till andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen har under 2020 gett ut 4 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](http://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 4-22 och Ellen Keys gata 17-33 i Fruängen.

Fastigheten är byggd 1957 och är av Stockholms Stadsmuseum klassificerat som kulturhistoriskt värdefull. Uppvärmning sker med vattenburen fjärrvärme och ventilation med frånluftssystem. Endast kolfilterfläkt 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 m<sup>2</sup>. Till fastigheten hör 5 garage, 28 p-platser varav 20 med motorvärmare. 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 såsom inköp av vissa vitvaror, järn & färg, golv- och våtrumsmaterial.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Storholmen Förvaltning AB.  
Fastighetskötseln 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.  
Com Hem AB kabelnät ingår i årsavgiften.

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 utyrda till följande verksamheter:

Gruppträning på 102 m<sup>2</sup>, frisörsalong på 52 m<sup>2</sup>, 4 st kontors/lagerlokaler på totalt 493 m<sup>2</sup>.

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 2020 påbörjades fönsterrenovering. Nytt expansionskärl till värmesystemet har installerats. Fiber har gratis dragits in i husen och gruppavtal för internet tecknats med Bahnhof AB där kostnaden motsvarar 165 kr per lägenhet. Avtalen med Com Hem AB har därmed sagts upp. Gruppavtalet med tv-paket löper till och med oktober 2021 och distributionsavtalet till och med december 2025.

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 energisåla 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 varmvattentrör i källare port 18-22   |
| 2015 | Byte av tak-kåpor, tätning och målning av rännदार 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  |

M

|      |  |
|------|--|
| 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 |

#### **Myndighetskrav**

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år) är genomförd 2019 med godkänt resultat. PCB-inventeringen genomfördes år 2009. Det konstaterades att ingen PCB finns i fastigheten. Radonmätning utfördes år 2012 och är godkänd. 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 2020 blir 289 200 kr.

Under 2020 har sparsamt med underhåll skett då fokus legat på fönsterrenovering, som finansierats av nya lån. Planering inför kommande sockel- och balkongrenovering har gjorts och kontrakterats.

Föreningen använder från 2019, K3-systemet som redovisningsmetod. Tidigare år har K2-systemet använts.

14

**Förändring av likvida medel**

|   | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>       | <b>7 047 526</b>  | <b>6 726 997</b>  |
| <b>Inbetalningar</b>                        |                   |                   |
| Rörelseintäkter                             | 3 597 649         | 3 346 313         |
| Finansiella intäkter                        | 2 960             | 7 299             |
| Minskning av kortfristiga fordringar        | 44 712            | 0                 |
| Ökning av kortfristiga skulder              | 0                 | 2 089 636         |
| Ökning av långfristiga skulder              | 0                 | 20 872 500        |
|   | <b>3 645 321</b>  | <b>26 315 748</b> |
| <b>Utbetalningar</b>                        |                   |                   |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar        | 2 745 318         | 2 826 895         |
| Finansiella kostnader                       | 171 857           | 374 562           |
| Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder | 4 366 893         | 22 519 680        |
| Ökning av kortfristiga fordringar           | 0                 | 274 082           |
| Minskning av kortfristiga skulder           | 95 576            | 0                 |
|   | <b>7 379 644</b>  | <b>25 995 219</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>         | <b>3 313 204</b>  | <b>7 047 526</b>  |
| <b>Årets förändring av likvida medel</b>    | <b>-3 734 322</b> | <b>320 529</b>    |

| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 3 598       | 3 346       | 3 341       | 3 411       | 3 438       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 54          | -60         | 338         | -1 277      | -244        |
| Soliditet (%)                           | 36,0        | 39,0        | 94,0        | 95,0        | 94,0        |
| Årsavgift (kr)                          | 3 033 072   | 2 757 264   | 2 757 264   | 2 755 405   | 2 717 506   |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)      | 599         | 545         | 545         | 551         | 537         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)            | 4 123       | 4 123       | 0           | 0           | 0           |
| Värmekostnad/kvm uppvärmd yta kr        | 124         | 128         | 146         | 141         | 141         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)         | 19          | 19          | 21          | 20          | 19          |
| Elkostnad/kvm totalyta (kr)             | 19          | 35          | 23          | 20          | 17          |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5063 kvm bostäder och 556 kvm lokaler vilket blir 5619 kvm totalyta.

#### Förändring av eget kapital

|  | Insatser och<br>upplåtelser | Kapital-<br>tillskott | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 12 380 731                  | 1 698 735             | 843 368                     | -1 571 585             | -59 607           | <b>13 291 642</b> |
| Avsättning till yttre<br>underhållsfond:   |                             |                       | 316 413                     | -316 413               |                   | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                             |                       |                             | -59 607                | 59 607            | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                             |                       |                             |                        | 53 756            | <b>53 756</b>     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>12 380 731</b>           | <b>1 698 735</b>      | <b>1 159 781</b>            | <b>-1 947 605</b>      | <b>53 756</b>     | <b>13 345 398</b> |

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 947 605        |
| Årets resultat      | 53 756            |
|                     | <b>-1 893 849</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| Behandlas så att                                 |                   |
| Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond | 316 413           |
| I ny räkning överföres                           | -2 210 262        |
|  | <b>-1 893 849</b> |

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



| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 597 649                         | 3 346 313                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 597 649</b>                  | <b>3 346 313</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 3          | -2 574 980                        | -2 645 692                        |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -46 015                           | -59 297                           |
| Personalkostnader                                 | 5          | -124 323                          | -121 906                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -629 678                          | -211 762                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-3 374 996</b>                 | <b>-3 038 657</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>222 653</b>                    | <b>307 656</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 2 960                             | 7 299                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -171 857                          | -374 562                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-168 897</b>                   | <b>-367 263</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>53 756</b>                     | <b>-59 607</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>53 756</b>                     | <b>-59 607</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnad  | 6          | 33 199 323        | 29 441 753        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | 81 427            | 101 782           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>33 280 750</b> | <b>29 543 535</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>33 280 750</b> | <b>29 543 535</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 4 880             | 92 698            |
| Övriga fordringar                              |            | 48 350            | 288 294           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 192 167           | 149 062           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>245 397</b>    | <b>530 054</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 3 313 204         | 7 047 526         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>3 313 204</b>  | <b>7 047 526</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>3 558 601</b>  | <b>7 577 580</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>36 839 351</b> | <b>37 121 115</b> |

M

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 12 380 731        | 12 380 731        |
| Kapitaltillskott                             |            | 1 698 735         | 1 698 735         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 159 781         | 843 368           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>15 239 247</b> | <b>14 922 834</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 947 605        | -1 571 586        |
| Årets resultat                               |            | 53 756            | -59 607           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-1 893 849</b> | <b>-1 631 193</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>13 345 398</b> | <b>13 291 641</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8, 9       | 15 000 000        | 15 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>15 000 000</b> | <b>15 000 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8, 9       | 5 872 500         | 5 872 500         |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 959 533         | 2 346 125         |
| Skatteskulder                                |            | 18 662            | 11 641            |
| Övriga skulder                               |            | 1 756             | 4 970             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 641 502           | 594 238           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>8 493 953</b>  | <b>8 829 474</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>36 839 351</b> | <b>37 121 115</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med (BFNAR 2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning* (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 (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

|                                    | 2020             | 2019             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 3 033 072        | 2 757 264        |
| Hyror lokaler                      | 404 925          | 370 262          |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 182 076          | 178 686          |
| Övriga intäkter                    | -22 423          | 40 101           |
|                                    | <b>3 597 650</b> | <b>3 346 313</b> |

**Not 3 Driftkostnader**

|                         | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel            | 108 886          | 198 358          |
| Uppvärmning             | 696 990          | 718 896          |
| Vatten och avlopp       | 104 783          | 104 458          |
| Renhållning             | 64 550           | 54 451           |
| Grovsopor               | 14 802           | 0                |
| Snö och sand            | 6 527            | 35 745           |
| Städning                | 61 252           | 65 205           |
| Kabel-TV                | 249 192          | 177 905          |
| Trädgård                | 7 261            | 11 765           |
| Värmeclimatserviceavtal | 17 049           | 22 562           |
| Fastighetsskötsel       | 114 753          | 74 852           |
| Fastighetsförsäkring    | 80 926           | 78 438           |
| Förvaltningsarvode      | 237 555          | 207 047          |
| Tomträttsavgäld         | 289 200          | 264 770          |
| Reparationer            | 131 926          | 58 984           |
| Övriga driftskostnader  | 36 976           | 62 585           |
| Fastighetsskatt/avgift  | 159 033          | 154 509          |
| Planerat underhåll      | 12 504           | 243 745          |
| Projektarvoden          | 153 647          | 111 418          |
| Energideklaration       | 27 170           | 0                |
|                         | <b>2 574 982</b> | <b>2 645 693</b> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                          | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Bankkostnader            | 9 083         | 7 713         |
| Revisionsarvoden         | 20 995        | 18 241        |
| Övriga externa kostnader | 15 937        | 33 343        |
|                          | <b>46 015</b> | <b>59 297</b> |

**Not 5 Personalkostnader**

|                   | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden   | 94 600         | 93 000         |
| Sociala kostnader | 29 723         | 28 906         |
|                   | <b>124 323</b> | <b>121 906</b> |

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

M

**Not 6 Byggnader och mark**

|   | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 37 974 178         | 15 454 498         |
| Inköp   | 4 366 893          | 22 519 680         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>42 341 071</b>  | <b>37 974 178</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -8 532 425         | -8 373 496         |
| Årets avskrivningar                             | -609 323           | -158 929           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 141 748</b>  | <b>-8 532 425</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>33 199 323</b>  | <b>29 441 753</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 50 877 000         | 50 877 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 54 594 000         | 54 594 000         |
|   | <b>105 471 000</b> | <b>105 471 000</b> |

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 275 331         | 1 275 331         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 275 331</b>  | <b>1 275 331</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 173 549        | -1 120 716        |
| Årets avskrivningar                             | -20 355           | -52 833           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 193 904</b> | <b>-1 173 549</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>81 427</b>     | <b>101 782</b>    |

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

|                  | <b>Räntesats</b> | <b>Datum för</b>    | <b>Lånebelopp</b> | <b>Lånebelopp</b> |
|------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långivare</b> | <b>%</b>         | <b>ränteändring</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Nordea           | 0,617            | 2021-05-24          | 5 872 500         | 5 872 500         |
| Nordea           | 0,650            | 2024-08-21          | 7 500 000         | 7 500 000         |
| Nordea           | 1,060            | 2022-10-19          | 7 500 000         | 7 500 000         |
|                  |                  |                     | <b>20 872 500</b> | <b>20 872 500</b> |

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

**Not 9 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 24 400 000        | 24 400 000        |
|                      | <b>24 400 000</b> | <b>24 400 000</b> |

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupna styrelsearvoden och sociala kostnader | 117 675           | 117 675           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                    | 379 242           | 320 824           |
| Övriga interimsskulder                         | 123 775           | 124 669           |
| Upplupen ränta                                 | 20 811            | 31 069            |
|  | <b>641 503</b>    | <b>594 237</b>    |

Stockholm 2021-05-03



Mirjana Pravica



Elin Törnander



Therese van Gerwen

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07



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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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, förfälskning, 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 7 maj 2021



My Bolin

Auktoriserad revisor