

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Damhandsken nr 3

716417-4943



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

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

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.

Styrelse	1 jan- 23 maj	23 maj- 31 dec
Ordförande	Lucas Nykvist	Stefan Hagman
Ledamot	Mirjana Pravica	Lotta Berger
Ledamot	Alireza Zadeh	Alireza Zadeh
Ledamot	Therese Nilsson	Therese Nilsson
Ledamot	-	Lucas Nykvist
Suppleant	Therese van Gerwen	Elisabeth Solberg
Suppleant	Stefan Hagman	Therese van Gerwen
Suppleant	-	Alfred Szmidt

Revisor

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

Valberedning

Emma Langlet Vessman och Sara Lemchen

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 23 maj i Fruängens Kyrkocentrum med 14 medlemmar närvarande från totalt

13 lägenheter. Till stämman 2024 var 1 motion inlämnade.

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

Styrelsen har haft 11 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 7) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har beviljat 2 tillstånd till andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen har under 2024 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).

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.

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 ingenjörstjänster, 43 m2.

Dessutom finns 15 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 2024 har vi installerat mekanisk frånluft på låghuset.

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 rännalar 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
2023	Fastighetselen byttes ut med nya armaturer och kablage i trappupp- och källargångar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: **114 st**

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: **11 st**

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: **11 st**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: **114 st**

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 301	4 857	4 424	4 204	3 598
Resultat efter finansiella poster	48	-52	299	311	54
Soliditet (%)	30,8	31,0	30,0	35,0	36,0
Årsavgift (kr)	4 142 352	3 766 356	3 420 060	3 336 564	3 033 072
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)*	852	778	676	659	599
Skuldsättning//kvm bostadsrättsyta (kr)	5 945	6 083	6 222	4 715	4 123
Skuldsättning /kvm totalyta (kr)	4 993	5 109	5 226	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	179	156	132	139	124
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	36	31	24	24	19
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	23	25	39	29	19
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	237	211	195	0	0
Räntekänslighet (%)	7	8	9	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81	81	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	199	160	182	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	2 008 689	-2 132 529	-52 353	13 903 273
Avsättning till yttre underhållsfond:			361 584	-361 584		0
Disposition av föregående års resultat:				-52 353	52 353	0
Årets resultat					48 212	48 212
Belopp vid årets utgång	12 380 731	1 698 735	2 370 273	-2 546 466	48 212	13 951 485

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 546 467
Årets resultat	48 212
	-2 498 255

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	361 584
lanspråktagande ur yttre underhållsfond	-75 296
I ny räkning överföres	-2 784 543
	-2 498 255

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 301 078	4 857 355
Summa rörelseintäkter		5 301 078	4 857 355
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 120 727	-2 909 252
Övriga externa kostnader	4	-57 218	-50 040
Personalkostnader	5	-137 991	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 074 928	-999 762
Summa rörelsekostnader		-4 390 864	-4 097 045
Rörelseresultat		910 214	760 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 647	25 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-905 649	-838 350
Summa finansiella poster		-862 002	-812 663
Resultat efter finansiella poster		48 212	-52 353
Årets resultat		48 212	-52 353

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	41 769 461	42 554 269
Inventarier, verktyg och installationer	7	140 257	161 959
Summa materiella anläggningstillgångar		41 909 718	42 716 228
Summa anläggningstillgångar		41 909 718	42 716 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 060	0
Övriga fordringar		42 707	45 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	182 822	175 295
Summa kortfristiga fordringar		235 589	220 638
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 105 977	3 108 935
Summa kassa och bank		3 105 977	3 108 935
Summa omsättningstillgångar		3 341 566	3 329 573
SUMMA TILLGÅNGAR		45 251 284	46 045 801

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		2 370 273	2 008 689
Summa bundet eget kapital		16 449 739	16 088 155
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 546 467	-2 132 529
Årets resultat		48 212	-52 353
Summa fritt eget kapital		-2 498 255	-2 184 882
Summa eget kapital		13 951 484	13 903 273
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	15 800 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		15 800 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	14 300 000	23 300 000
Leverantörsskulder		215 628	252 917
Skatteskulder		16 773	25 662
Övriga skulder		117 622	106 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	849 777	957 800
Summa kortfristiga skulder		15 499 800	24 642 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 251 284	46 045 801

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	48 212	-52 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 074 928	999 762
Betald skatt	0	-177 784

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 123 140 769 625

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-10 060	3 971
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 892	-3 612
Förändring av leverantörsskulder	-37 289	-564 267
Förändring av kortfristiga skulder	-105 439	250 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	965 460	455 818

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-268 418	-837 501
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-268 418	-837 501

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-700 000

Årets kassaflöde

-2 958 -1 081 683

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 108 935	4 190 618
Likvida medel vid årets slut	3 105 977	3 108 935

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

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 142 352	3 766 356
Kabel-TV / Bredband	172 425	172 260
Hyror lokaler	731 036	685 954
Hyror garage och parkeringsplatser	220 528	191 916
Övriga intäkter	34 736	5 257
Erhållna statliga bidrag	0	35 611
	5 301 077	4 857 354

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

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	138 829	149 417
Uppvärmning	1 076 551	937 428
Vatten och avlopp	214 499	185 890
Renhållning	106 465	116 888
Grovsopor	11 420	15 973
Snö och sand	33 677	70 145
Städning	59 596	51 899
Kabel-TV	228 648	263 829
Trädgård	30 361	21 564
Värmeklimatserviceavtal	29 642	18 707
Fastighetsskötsel	154 094	110 225
Fastighetsförsäkring	106 352	95 855
Förvaltningsarvode	241 858	201 812
Tomträttsavgäld	287 899	289 200
Reparationer	60 954	145 317
Övriga driftskostnader	77 497	37 241
Fastighetsskatt/avgift	187 090	183 523
Planerat underhåll	75 296	14 338
	3 120 728	2 909 251

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsstämmo-/styrelsekostnader	12 631	1 400
Bankkostnader	6 667	9 291
Revisionsarvoden	24 304	22 848
Övriga externa kostnader	13 615	16 502
	57 217	50 041

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 000	105 000
Sociala kostnader	32 991	32 991
	137 991	137 991

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

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 175 442	53 337 941
Inköp	268 418	837 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 443 860	54 175 442
Ingående avskrivningar	-11 621 173	-10 643 113
Årets avskrivningar	-1 053 226	-978 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 674 399	-11 621 173
Utgående redovisat värde	41 769 461	42 554 269
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 156 876	1 156 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 156 876	1 156 876
Ingående avskrivningar	-994 917	-973 215
Årets avskrivningar	-21 702	-21 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 016 619	-994 917
Utgående redovisat värde	140 257	161 959

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	46 397	41 397
Övriga förutbetalda kostnader	136 425	133 898
	182 822	175 295

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,154	2025-08-21	7 500 000	7 500 000
Nordea	2,710	2026-10-21	8 300 000	9 000 000
Nordea	3,048	2025-06-17	6 800 000	6 800 000
Nordea	1,400	2027-01-26	7 500 000	7 500 000
			30 100 000	30 800 000

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 500 000	31 500 000
	31 500 000	31 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna styrelsearvoden och sociala kostnader	117 675	117 675
Förutbetalda avgifter/hyror	448 732	509 587
Övriga interimsskulder	182 401	206 392
Upplupen ränta	100 970	124 146
	849 778	957 800

Stockholm 2025

Lucas Nykvist

Ali Reza Abdollah Zadeh

Lotta Berger

Stefan Hagman
Ordförande

Therese Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

My Bolin
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Ali Reza Abdollah Zadeh (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Damhandsken nr 3

Serienummer: 3c6e5bfdede516[...]61176a500c94c

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-04-16 12:04:05 UTC



THERESE MARIA KRISTINA NILSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 022cf67f1cfb25[...]a2b68f5382b3a

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-04-16 12:22:09 UTC



Stefan Hagman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Damhandsken 3

Serienummer: b7bd37fd583623[...]7673e7fc720ea

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-04-17 01:12:48 UTC



Eva Lotta Maria Berger (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 0ec5942d03c7cc[...]e95a379045236

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-04-19 06:43:02 UTC



LUCAS NYKVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Damhandsken nr 3

Serienummer: d00d907c25538a[...]298b0540626c5

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-04-22 06:59:45 UTC



My Gudrun Maria Bolin

Extern Revisor

Serienummer: f383e3e9bf81c5[...]dd794cca12a0e

IP: 46.182.xxx.xxx

2025-04-22 13:10:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf 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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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. Risker 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 2024 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

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: My Bolin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-22 15:05:48 GMT+02:00
Transaktions-ID: 9c3cd455329843feb16f5b81d79294d2