

# Årsredovisning 2021

BRF Damhandsken nr 3



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	6
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
<b>Ekonomi</b>	<b>8</b>
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	15
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>16</b>

Styrelsen för BRF Damhandsken nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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- 27 maj</b>	<b>28 maj- 31 dec</b>
Ordförande	Mirjana Pravica	Mirjana Pravica
Sekreterare	Therese van Gerwen	Therese van Gerwen
Ledamot	Elin Törnander	Karel Nemec
Ledamot	Mikael Risebrink	Alireza Zadeh
Ledamot	-	Moa Lindmark (avgick vid flytt)
Suppleant	Karel Nemec	Lennart Åkman

#### 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 2019-02-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ordinarie årsstämma hölls 27 maj i Fruängens Kyrkcentrum med 10 medlemmar närvarande (samt en med fullmakt) från totalt 12 lägenheter. Till stämman 2021 var 0 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 12 (föregående år 12) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har beviljat 5 tillstånd till andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen har under 2021 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 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 m<sup>2</sup>. Till fastigheten hör 5 garage, 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.  
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.  
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 m<sup>2</sup>, frisörsalong på 52 m<sup>2</sup>, byggnadsentreprenör 41 m<sup>2</sup>, Energibevakning/teknisk förvaltning 304 kvm. En lokal används som manskapsbod under renoveringar och har ingen hyresintäkt för tillfället.

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. Balkong- och sockelrenovering påbörjades under 2021. Taket på Ellen Keys gata 33 har beklänts med takpapp och isolerats. I samband med takarbetet har kartering av skorstenspipor gjorts. Filter och avgasning har installerats av Chemiclean på uppvärmningssystemet.

### 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, Com Hem
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 radiationventiler 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
2021	Nytt expansionskärl till värmesystemet installerat
2021	Fiber har dragits in gratis i fastigheterna. Gruppavtal bredband tecknat
2021	Fönsterrenovering utförd. Energiglas installerat i innerrutor

## 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 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 blev fr.o.m 2020 289 200 kr.

Under 2021 har sparsamt med underhåll skett då fokus legat på fönsterrenovering samt balkong- och sockelrenovering, som finansierats av nya lån.

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

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: **118 st**

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: **20 st**

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: **24 st**

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

**Förändring av likvida medel**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 313 204</b>	<b>7 047 526</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	4 203 608	3 597 649
Finansiella intäkter	748	2 960
Minskning av kortfristiga fordringar	11 354	44 712
Upptagande nytt lån	3 000 000	0
	<b>7 215 710</b>	<b>3 645 321</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 968 673	2 745 318
Finansiella kostnader	184 526	171 857
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	3 355 441	4 366 893
Minskning av kortfristiga skulder	838 064	95 576
	<b>7 346 704</b>	<b>7 379 644</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 182 210</b>	<b>3 313 204</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-130 994</b>	<b>-3 734 322</b>



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 204	3 598	3 346	3 341	3 411
Resultat efter finansiella poster (tkr)	311	54	-60	338	-1 277
Soliditet (%)	35,0	36,0	39,0	94,0	95,0
Årsavgift (kr)	3 336 564	3 033 072	2 757 264	2 757 264	2 755 405
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	659	599	545	545	551
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 715	4 123	4 123	0	0
Värmekostnad/kvm uppvärmd yta kr	139	124	128	146	141
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	24	19	19	21	20
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	29	19	35	23	20

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

#### Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelse	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 380 731	1 698 735	1 159 781	-1 947 605	53 756	<b>13 345 398</b>
Avsättning till yttre underhållsfond:			316 413	-316 413		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				53 756	-53 756	<b>0</b>
Årets resultat					310 905	<b>310 905</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 380 731</b>	<b>1 698 735</b>	<b>1 476 194</b>	<b>-2 210 262</b>	<b>310 905</b>	<b>13 656 303</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 210 262
Årets resultat	310 905
	<b>-1 899 357</b>

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till yttre underhållsfond	316 413
lansspråktagande ur yttre underhållsfond	-145 502
I ny räkning överföres	-2 070 268
	<b>-1 899 357</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 203 608	3 597 649
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 203 608</b>	<b>3 597 649</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 797 363	-2 574 980
Övriga externa kostnader	4	-46 199	-46 015
Personalkostnader	5	-125 111	-124 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-740 252	-629 678
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 708 925</b>	<b>-3 374 996</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>494 683</b>	<b>222 653</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		748	2 960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 526	-171 857
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-183 778</b>	<b>-168 897</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>310 905</b>	<b>53 756</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>310 905</b>	<b>53 756</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	6	35 690 577	33 199 323
Inventarier, verktyg och installationer	7	205 363	81 427
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 895 940</b>	<b>33 280 750</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 895 940</b>	<b>33 280 750</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 737	4 880
Övriga fordringar		48 350	48 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 185	192 167
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>211 272</b>	<b>245 397</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 182 210	3 313 204
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 182 210</b>	<b>3 313 204</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 393 482</b>	<b>3 558 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 289 422</b>	<b>36 839 351</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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		1 476 194	1 159 781
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 555 660</b>	<b>15 239 247</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 210 262	-1 947 605
Årets resultat		310 905	53 756
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 899 357</b>	<b>-1 893 849</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 656 303</b>	<b>13 345 398</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	8 872 500	5 872 500
Leverantörsskulder		1 023 714	1 959 533
Skatteskulder		18 835	18 662
Övriga skulder		37 995	1 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	680 075	641 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 633 119</b>	<b>8 493 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 289 422</b>	<b>36 839 351</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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 336 564	3 033 072
Kabel-TV / Bredband	86 130	0
Hyror lokaler	545 141	404 925
Hyror garage och parkeringsplatser	182 236	182 076
Övriga intäkter	-838	-22 423
Erhållna statliga bidrag	54 375	0
	<b>4 203 608</b>	<b>3 597 650</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsel	164 280	108 886
Uppvärmning	783 142	696 990
Vatten och avlopp	134 637	104 783
Renhållning	66 095	64 550
Grovsopor	8 321	14 802
Snö och sand	41 719	6 527
Städning	62 955	61 252
Kabel-TV	359 206	249 192
Trädgård	15 747	7 261
Värmeklimatserviceavtal	22 221	17 049
Fastighetsskötsel	124 319	114 753
Fastighetsförsäkring	83 544	80 926
Förvaltningsarvode	204 255	237 555
Tomträttsavgäld	288 332	289 200
Reparationer	88 385	131 926
Övriga driftskostnader	43 060	36 976
Fastighetsskatt/avgift	161 643	159 033
Planerat underhåll	145 502	12 504
Projektarvoden	0	153 647
Energideklaration	0	27 170
	<b>2 797 363</b>	<b>2 574 982</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Bankkostnader	9 326	9 083
Revisionsarvoden	20 007	20 995
Övriga externa kostnader	16 866	15 937
	<b>46 199</b>	<b>46 015</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Sociala kostnader	29 911	29 723
	<b>125 111</b>	<b>124 323</b>

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

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	42 341 071	37 974 178
Inköp	3 215 404	4 366 893
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 556 475</b>	<b>42 341 071</b>
Ingående avskrivningar	-9 141 748	-8 532 425
Årets avskrivningar	-724 151	-609 323
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 865 899</b>	<b>-9 141 748</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 690 576</b>	<b>33 199 323</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>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 275 331	1 275 331
Årets inköp	140 037	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 415 368</b>	<b>1 275 331</b>
Ingående avskrivningar	-1 193 904	-1 173 549
Årets avskrivningar	-16 101	-20 355
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 210 005</b>	<b>-1 193 904</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>205 363</b>	<b>81 427</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2021-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2020-12-31</b>
Nordea	0,668	2022-02-24	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
Nordea	0,588	2022-01-24	3 000 000	0
			<b>23 872 500</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>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	27 400 000	24 400 000
	<b>27 400 000</b>	<b>24 400 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna styrelsearvoden och sociala kostnader	117 675	117 675
Förutbetalda avgifter/hyror	352 779	379 242
Övriga interimsskulder	185 219	123 775
Upplupen ränta	24 401	20 811
	<b>680 074</b>	<b>641 503</b>



Stockholm 2022-

Mirjana Pravica

Therese van Gerwen

Karel Nemeč

Ali Reza Abdollah Zadeh

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

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."

**THERESE VAN GERWEN (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19901223xxxx

IP: 144.57.xxx.xxx

2022-05-17 07:18:11 UTC



**Mirjana Elizabet Pravica (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19691212xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2022-05-17 07:19:20 UTC



**Ali Reza Abdollah Zadeh (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19810917xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2022-05-17 09:38:42 UTC



**KAREL NEMEC (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19580207xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2022-05-17 11:40:23 UTC



**My Gudrun Maria Bolin (SSN-validerad)**

Extern Revisor

Serienummer: 19620913xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2022-05-17 12:21:53 UTC



Penneo dokumentnyckel: 63UJOW-QNZPY-C2UAF-4F3SL-PCS8K-1G6KC

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

## 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 2021.

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 2021 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 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 2021 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 datum enligt digital signatur

My Bolin

Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

## FILNAMN

Brf Damhandsken 211231 Revisionsberättelse.pdf

## ÄRENDET SKAPADES AV

My Bolin

## ÄRENDEREFERENS

1358882

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Digitalt signerad av: My Gudrun Maria Bolin  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2022-05-17 14:47:21 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>