

Årsredovisning
för
BRF Damhandsken nr 3
716417-4943
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Damhandsken nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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- 14 maj	14 maj- 31 dec
Ordförande	Stefan Hagman	Lotta Berger
Ledamot	Lotta Berger	Thomas Enblom
Ledamot	Alireza Zadeh	Alireza Zadeh
Ledamot	Therese Nilsson	Therese Nilsson
Ledamot	Lucas Nykvist	Lucas Nykvist
Suppleant	Elisabeth Solberg	William Ekholm
Suppleant	Therese van Gerwen	Mathias Hägglund
Suppleant	Alfred Szmidt	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 14 maj i Fruängens Kyrkocentrum med 23 medlemmar närvarande från totalt 21 lägenheter. Till stämman 2025 var ingen motion inlämnad.

Årsstämman beslöt att styrelsens arvode ska vara tre 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 11 (föregående år 7) bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har beviljat 16 tillstånd till andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen har under 2025 skickat ut kontinuerlig information via Boappa 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 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 5 063 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.

Fastighetskötseln sköts av Energibevakning AB.

Fastighetsstädning utförs av HSB Städ.

Systematiskt brandskyddsarbete utförs av Fastighetsägarna service sedan 2018.

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 olika verksamheter:

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.

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 rännदार in 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	Elbilsladdstolpar 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 beklätts 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
2024	Mekanisk frånluft på låghuset
2024	Byte av en tvättmaskin
2024	Installation av mekanisk frånluft i EKG33

Medlemsinformation

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

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

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: **12 st**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: **113 st**

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 540	5 301	4 857	4 424	4 204
Resultat efter finansiella poster	510	48	-52	299	311
Soliditet (%)	31,5	30,8	31,0	30,0	35,0
Årsavgift (kr)	4 239 144	4 142 352	3 766 356	3 420 060	3 336 564
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)*	871	852	778	676	659
Skuldsättning//kvm bostadsrättsyta (kr)	5 945	5 945	6 083	6 222	4 715
Skuldsättning /kvm totalyta (kr)	4 993	4 993	5 109	5 226	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	178	179	156	132	139
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	41	36	31	24	24
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	24	23	25	39	29
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	242	237	211	195	0
Räntekänslighet (%)	7	7	8	9	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	81	81	81	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	279	199	160	182	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	2 370 273	-2 546 466	48 212	13 951 485
Avsättning till yttre underhållsfond:			361 584	-361 584		0
lanspråktagande av yttre underhållsfond			-75 296	75 296		0
Disposition av föregående års resultat:				48 212	-48 212	0
Årets resultat					509 963	509 963
Belopp vid årets utgång	12 380 731	1 698 735	2 656 561	-2 784 542	509 963	14 461 448

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 784 543
Årets resultat	509 963
	-2 274 580

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	360 264
lanspråktagande ur yttre underhållsfond	-155 064
I ny räkning överföres	-2 479 780
	-2 274 580

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettomsättning	2	5 540 153	5 301 077
Övriga intäkter	3	201 682	0
Summa rörelseintäkter		5 741 835	5 301 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 223 759	-3 120 727
Övriga kostnader	5	-67 143	-57 218
Personalkostnader	6	-150 592	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 495	-1 074 928
Summa rörelsekostnader		-4 544 989	-4 390 864
Rörelseresultat		1 196 846	910 213
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 433	43 647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-726 317	-905 649
Summa finansiella poster		-686 884	-862 002
Resultat efter finansiella poster		509 962	48 211
Resultat före skatt		509 962	48 211
Årets resultat		509 963	48 212

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	40 689 413	41 769 461
Inventarier, verktyg och installationer	8	180 732	140 257
Summa materiella anläggningstillgångar		40 870 145	41 909 718
Summa anläggningstillgångar		40 870 145	41 909 718
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	10 060
Övriga fordringar		25 904	42 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	204 293	182 822
Summa kortfristiga fordringar		230 197	235 589
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 773 172	3 105 977
Summa kassa och bank		4 773 172	3 105 977
Summa omsättningstillgångar		5 003 369	3 341 566
SUMMA TILLGÅNGAR		45 873 514	45 251 284

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		2 656 561	2 370 273
Summa bundet eget kapital		16 736 027	16 449 739
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 784 543	-2 546 467
Årets resultat		509 963	48 212
Summa fritt eget kapital		-2 274 580	-2 498 255
Summa eget kapital		14 461 447	13 951 484
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 500 000	15 800 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	15 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	22 600 000	14 300 000
Leverantörsskulder		235 123	215 628
Skatteskulder		25 826	16 773
Övriga skulder		124 406	117 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	926 712	849 777
Summa kortfristiga skulder		23 912 067	15 499 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 873 514	45 251 284

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		509 963	48 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 103 495	1 074 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 613 458	1 123 140
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10 060	-10 060
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 668	-4 892
Förändring av leverantörsskulder		19 495	-37 289
Förändring av kortfristiga skulder		92 772	-105 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 731 117	965 460
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-63 922	-268 418
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-63 922	-268 418
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld till kreditinstitut		0	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-700 000
Årets kassaflöde		1 667 195	-2 958
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 105 977	3 108 935
Likvida medel vid årets slut		4 773 172	3 105 977

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 239 144	4 142 352
Bredband	172 260	172 425
Hyror lokaler	811 169	731 036
Hyror garage och parkeringsplatser	245 220	220 528
Övriga intäkter	72 360	34 736
	5 540 153	5 301 077

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

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Justering moms driftkostn	201 682	0
	201 682	0

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	142 366	138 829
Uppvärmning	1 070 088	1 076 551
Vatten och avlopp	244 929	214 499
Renhållning	128 181	106 465
Grovsopor	12 595	11 420
Snö och sand	35 979	33 677
Städning	66 345	59 596
Kabel-TV	31 719	0
Trädgård	23 391	30 361
Värmeklimatserviceavtal	37 794	29 642
Fastighetskötsel	92 067	154 094
Fastighetsförsäkring	114 986	106 352
Förvaltningsarvode	259 739	241 858
Tomträttsavgäld	287 176	287 899
Reparationer	0	60 954
Övriga driftkostnader	95 417	77 497
Fastighetsskatt/avgift	210 868	187 090
Planerat underhåll	155 064	75 296
Bredband	215 054	228 648
	3 223 758	3 120 728

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämmo-/styrelsekostnader	18 078	12 631
Bankkostnader	6 774	6 667
Revisionsarvoden	23 328	24 304
Övriga externa kostnader	18 963	13 615
	67 143	57 217

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 589	105 000
Sociala kostnader	36 003	32 991
	150 592	137 991

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

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 443 860	54 175 442
Inköp	0	268 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 443 860	54 443 860
Ingående avskrivningar	-12 674 399	-11 621 173
Årets avskrivningar	-1 080 048	-1 053 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 754 447	-12 674 399
Utgående redovisat värde	40 689 413	41 769 461
Taxeringsvärden byggnader	74 412 000	65 817 000
Taxeringsvärden mark	45 676 000	54 711 000
	120 088 000	120 528 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 156 876	1 156 876
Årets inköp	63 922	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 220 798	1 156 876
Ingående avskrivningar	-1 016 619	-994 917
Årets avskrivningar	-23 447	-21 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 040 066	-1 016 619
Utgående redovisat värde	180 732	140 257

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	48 992	46 397
Övriga förutbetalda kostnader	134 920	136 425
Upplupna ränteintäkter	20 381	0
	204 293	182 822

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 500 000	31 500 000
	31 500 000	31 500 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,416	2026-08-21	7 500 000	7 500 000
Nordea	2,710	2026-10-21	8 300 000	8 300 000
Nordea	2,315	2026-06-22	6 800 000	6 800 000
Nordea	1,400	2027-01-26	7 500 000	7 500 000
			30 100 000	30 100 000

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

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna styrelsearvoden och sociala kostnader	117 675	117 675
Förutbetalda avgifter/hyror	508 268	448 732
Övriga interimsskulder	211 754	182 401
Upplupen ränta	89 016	100 970
	926 713	849 778

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-04-21

Stockholm 2026

Lucas Nykvist

Ali Reza Abdollah Zadeh

Lotta Berger
Ordförande

Thomas Enblom

Therese Nilsson

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

My Bolin
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

