



# ÅRSREDOVISNING 2023 BRF DAGSLÄNDAN NR. 3

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dagslåndan Nr 3, 715600-0130 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler för uthyrning för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

#### Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Dagslåndan 3 som har sin belägenhet på Turingegatan 34-36 i Södertälje. Fastigheten uppfördes år 1958.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. Styrelseansvar och bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

#### Bostäder

Fastigheten har 19 lägenheter med en total bostadsyta om 1 549 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör 6 parkeringsplatser och 2 garageplatser som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäster.

Föreningen hyr ut 6 lokaler och 5 förråd. Lokalhyresgästernas verksamhet samt kontraktslängd framgår av tabellen nedan.

Föreningens lokaler	Yta, kvm	Löptid t.o.m.
Skrädderi	40	2024-09-30
Herrfrisör	30	2024-05-31
Damfrisör	60	2026-02-28
Sushi	62	2025-04-30
Snabbmat	106	2030-03-31
Hudvård	51	2025-06-01
Förråd, totalt 5 förråd	49	
<b>Totalt redovisad lokalyta</b>	<b>398</b>	

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 349 kvm lokalyta, vilket motsvarar 18 % av fastighetens totalyta.

#### Styrelse

Anita Jacobsson	Ordförande
Anders Löfgren	Ledamot
Jannicke Hauge	Ledamot
Kjell Sjundemark	Ledamot, utsedd av HSB Södertälje
Curth Jacobsson	Ledamot ((avgått 2024-01-19)
Robert Gezici	Suppleant
Ninos Baresso	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Extern revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision i Sverige AB. Föreningsvald revisor har varit Jonny Nordin.

### Valberedning

Valberedningen består av Nils Pettersson (sammankallande) och Linda Durmaz.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-11.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5 % från och med 2024-01-01.

En lokalhyresgäst har sagts upp på grund av uteblivna hyresbetalningar. Avflyttning har skett under hösten, och lokalen är på nytt uthyrd med början 2024-06-01.

Restauranglokalen, f d pizzerian, har övertagits av ny hyresgäst, som har fått hjälp av föreningen med att komma igång. Bland annat fanns ett icke fungerande avlopp. Restaurangen öppnade under hösten under namnet Wing House.

Under sommaren 2023 har solpaneler monterats och anslutits till elnätet. Föreningen har i samband med monteringen av solpaneler upptagit ett nytt lån om 1 mkr i Svenska Handelsbanken.

Arbetena med brandskyddande åtgärder har fortsatt under året. Avtal har tecknats med Brandsäkra AB, som sköter den löpande brandskyddsbesiktningen flera gånger per år. Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap har låtit en konsult besikta vårt skyddsrum. Enligt protokollet från besiktningen krävs för närvarande inga ytterligare åtgärder.

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB Södertälje om vinterväghållning, d v s snöröjning och sandning.

Brf Dagslåndan Nr 3 är har beviljats medlemskap i HSB Södertälje i juni 2024. Beslutet gäller under förutsättning av föreningsstämman i Brf Dagslåndan beslutar att föreningen ska bli medlem.

Höstens städdag genomfördes lördagen den 28 oktober.

### Medlemsinformation

Ingen överlåtelse av bostadsrätt har skett under året. Föreningen hade 24 medlemmar vid årets utgång.

### Framtida underhåll

I och med medlemskapet i HSB har styrelsen för avsikt att undersöka möjligheten att ansluta till HSB:s rutin för besiktning, planering och prioritering av fastighetsunderhållet.

Vid den obligatoriska ventilationskontrollen år 2017 blev den nuvarande ventilationslösningen i en av restauranglokalerna inte godkänd, Styrelsen har arbetat under flera år för att hitta en lösning där ventilationen till lokalen separeras från ventilationskanal som betjänar bostäderna. Ambitionen är en ny lösning ska vara på plats senast år 2025.

*oz*

## Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	2 301 791	712 500	541 932	-1 312 960	175 209
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			75 786	-75 786	
Uttag ur yttre fond			-29 667	29 667	
Balanseras i ny räkning				175 209	-175 209
Årets resultat					-150 880
<b>Vid årets utgång</b>	<b>2 301 791</b>	<b>712 500</b>	<b>588 051</b>	<b>-1 183 870</b>	<b>-150 880</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	1 325 451	1 240 326	1 214 256		
Årets resultat	-150 880	175 209	64 289		
Årets kassaflöde	-154 650	258 550			
Soliditet %	47	58	55	53	50
Likviditet %	214	163	146		
Snittränta lån den 31/12 %	2,9	1,3	1,3		
Räntekänslighet %	3,6	2,2	2,3		
Årsavgift i kr/ kvm *	455	410	410	394	394
Skuldsättning i kr/ kvm	1 186	714	756	797	839
Sparande i kr/ kvm	105	162	92		
Energikostnad i kr/ kvm	235	213			

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Nettot av inbetalningar och utbetalningar

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel, d.v.s. inte lån eller andra skulder.

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %.

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter. Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

\* **Årsavgift i kr/ kvm** : Totala årsavgifter delat med total bostadsrättsyta. Nyckeltalet inkluderar avgifter för hushållsel från och med 2023.

**Skuldsättning i kr/ kvm** : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2023 ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten och ett minskat sparande. Styrelsen ser över såväl inkomster som utgifter i syfte att föreningen på sikt ska redovisa vinst samt ha en tillfredsställande nivå på sparande och kassaflöde.

07

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	-1 183 870
Årets resultat	<u>-150 880</u>
<b>Summa</b>	<b>-1 334 750</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Anspråktagande av underhållsfond	-211 636
Reservation till underhållsfond	75 800
Balanseras i ny räkning	<u>-1 198 914</u>
<b>Summa</b>	<b>-1 334 750</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter *oz*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning	2	1 317 968	1 240 326
Övriga rörelseintäkter	3	7 483	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 325 451</b>	<b>1 240 326</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-851 206	-755 783
Övriga externa kostnader	5	-147 186	-77 975
Underhåll enligt plan	6	-211 636	-29 667
Personalkostnader och arvoden	7	-91 223	-70 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-143 593	-111 440
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-119 393</b>	<b>195 386</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 555	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 042	-20 190
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-150 880</b>	<b>175 209</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-150 880</b>	<b>175 209</b>

02

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 884 739	3 379 788
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	52 957
		<u>3 884 739</u>	<u>3 432 745</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	1 000
		-	<u>1 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 884 739</u>	<u>3 433 745</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		72 679	41 625
Avräkningskonto HSB Södertälje		469 370	700 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	45 324	14 800
		<u>587 373</u>	<u>757 032</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		400 000	-
		<u>400 000</u>	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>987 373</u>	<u>757 032</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 872 112</u>	<u>4 190 777</u>

02

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 301 791	2 301 791
Upplåtelseavgifter		712 500	712 500
Fond för yttre underhåll		588 051	541 932
		<u>3 602 342</u>	<u>3 556 223</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 183 870	-1 312 960
Årets resultat		-150 880	175 209
		<u>-1 334 750</u>	<u>-1 137 751</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 267 592</u>	<u>2 418 472</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 000 000	1 309 000
		<u>1 000 000</u>	<u>1 309 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 309 000	81 000
Leverantörsskulder		103 465	95 282
Skatteskulder		10 459	8 506
Övriga kortfristiga skulder	12	-	94 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	181 596	184 101
		<u>1 604 520</u>	<u>463 305</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 872 112</u>	<u>4 190 777</u>

02

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-150 880	175 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		144 593	111 439
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-6 287</b>	<b>286 648</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-61 579	-9 958
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-86 784	-18 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-154 650</b>	<b>258 550</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-595 587	-135 779
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-595 587</b>	<b>-135 779</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		1 000 000	-
Amortering av lån		-81 000	-81 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>919 000</b>	<b>-81 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>168 763</b>	<b>41 771</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>700 607</b>	<b>658 836</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>869 370</b>	<b>700 607</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södertälje. 07

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar sker enligt en 1-100 årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Den årliga genomsnittliga avskrivningen för byggnader och fastighetsförbättringar uppgår till 2,0%.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på stadgarna motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, alternativt enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

02

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	635 016	635 016
Årsavgifter, el	69 463	-
Hyror, förråd	13 800	16 150
Hyror, lokaler	511 516	494 625
Hyror, garage	17 400	13 500
Hyror, p-platser	32 400	36 300
Hyror, övriga objekt	87 636	40 000
Hyresbortfall	-52 142	-
Övriga intäkter	2 879	4 735
<b>Summa</b>	<b>1 317 968</b>	<b>1 240 326</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	7 483	-
<b>Summa</b>	<b>7 483</b>	<b>-</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	72 944	69 328
Fastighetsskötsel	112 588	52 388
Försäkringar	46 930	44 358
Kommunal fastighetsavgift	64 811	63 481
Löpande underhåll	39 694	39 489
Sophantering	47 899	42 213
Uppvärmning	298 152	275 609
Vatten och avlopp	86 897	69 256
Bredband och TV	55 575	92 625
Övriga driftskostnader	25 716	7 036
<b>Summa</b>	<b>851 206</b>	<b>755 783</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	81 694	25 085
Föreningsverksamhet	2 782	5 965
Föreningsstämma/ styrelsemöte	2 533	2 423
Konsultarvoden	-	10 427
Bankkostnader	-	3 115
Kreditupplysningar	375	-
Kontorsmaterial och trycksaker	1 042	-
Medlemsavgifter	5 350	4 830
Pantförskrivningsavgifter	-	965
Revisionsarvoden	21 672	14 146
Telefoni	1 757	1 141
Hyresförluster	28 541	-
Övrigt	1 440	9 878
<b>Summa</b>	<b>147 186</b>	<b>77 975</b>

02

### Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Stammar	65 633	21 673
Ventilation	45 774	1 250
Skyddsrum	15 384	6 744
Brandskydd	84 845	-
<b>Summa</b>	<b>211 636</b>	<b>29 667</b>

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	78 200	47 800
Arvode, föreningsvald revisor	500	500
Löner till anställda	-	12 250
Sociala avgifter	12 523	9 525
<b>Summa</b>	<b>91 223</b>	<b>70 075</b>

### Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2062.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1958

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	5 550 862	5 468 040
Ingående anskaffningsvärden mark	86 400	86 400
Årets investering byggnader	648 544	82 822
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 285 806</b>	<b>5 637 262</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-2 257 474	-2 146 034
Årets avskrivningar	-143 593	-111 440
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 401 067</b>	<b>-2 257 474</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 884 739</b>	<b>3 379 788</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 524 000	2 524 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	938 000	938 000
<b>Summa</b>	<b>25 262 000</b>	<b>25 262 000</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	52 957	-
Årets investeringar	595 587	135 779
Färdigställt under året	-648 544	-82 822
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>52 957</b>

02

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränteintäkt på räntebärande konto	2 460	-
Övriga förutbetalda kostnader	42 864	14 800
<b>Summa</b>	<b>45 324</b>	<b>14 800</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken	1,29	2024-03-01	1 309 000	1 390 000
Handelsbanken	4,91	2026-09-01	1 000 000	
<b>Summa</b>			<b>2 309 000</b>	<b>1 390 000</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			201 000	
Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till			1 108 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>1 000 000</b>	

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	1 005 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 304 000

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 700 000	2 700 000
<b>Summa</b>	<b>2 700 000</b>	<b>2 700 000</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	-	14 490
Personalens källskatt	-	9 524
Mervärdesskatt	-	70 402
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>94 416</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	74 222	84 076
Upplupna personalkostnader och arvoden	-	12 250
Upplupna räntekostnader	6 484	2 540
Övriga upplupna kostnader	100 890	85 235
<b>Summa</b>	<b>181 596</b>	<b>184 101</b>

07

Brf Dagslåndan Nr 3  
715600-0130

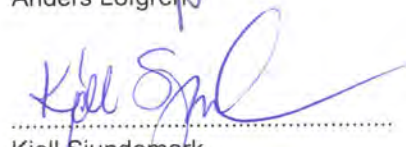
## Underskrifter

Södertälje den 2024-06-10

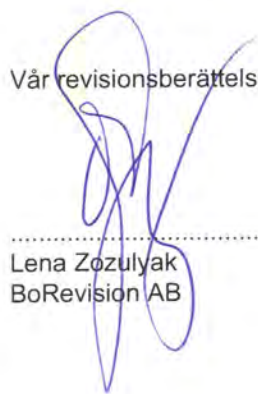
  
.....  
Anita Jacobsson

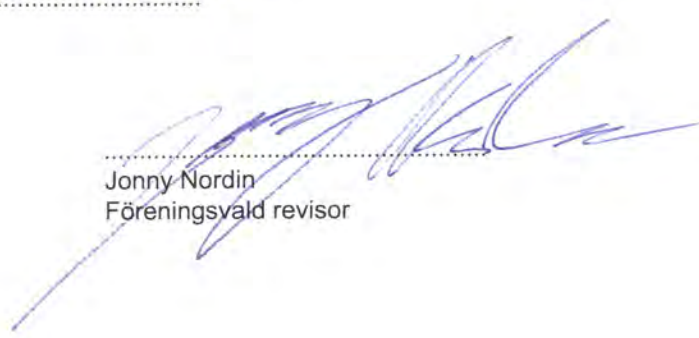
  
.....  
Anders Löfgren

  
.....  
Jannicke Hauge

  
.....  
Kjell Sjundemark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-06-12

  
.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB

  
.....  
Jonny Nordin  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dagslåndan nr 3, org.nr. 715600-0130

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dagslåndan nr 3 för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

*07*

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dagsländan nr 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisor från BoRevision 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 revisor från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12, 06 2024

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Jonny Nordin  
Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

