



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Degeln 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Degeln 3	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1917 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1951

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 598 kvm och 3 lokaler om 278 kvm. Byggnadernas totalyta är 1876 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Claes Erixon	Ordförande
Anna Carin Sofia Sjölin	Styrelseledamot
Jina Jina Wickström	Styrelseledamot
Johan Fredung	Styrelseledamot
Linda Thapper Wester	Styrelseledamot
Johanna Schäfer	Suppleant
Ola Weibull	Suppleant

### Valberedning

Adrian Kinch  
Magnus Wester

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

### Revisorer

Carina Toresson    Revisor    Toresson Revision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-09. Nya stadgar godkändes .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Elstambyte  
Rörstambyte
- 2004-2005** ● Nyinstallation hiss  
Fönsterrenovering - Total fönsterrenovering
- 2005** ● Omputsning av fasad - Endast nederdel av fasad  
Omläggning av tak
- 2008** ● Gårdsrenovering
- 2009** ● Balkongbyggnation
- 2010-2012** ● Fasadrenovering  
Takrenovering  
Renovering av takaltan
- 2014** ● Installation av fiberoptiskt nätverk  
Stambyte lokaler
- 2015-2016** ● Trapphusrenovering - Ytskikt + säkerhetsdörrar
- 2017** ● Stamspolning
- 2018** ● Bytt styrning till undercentral

- 2020** ● Bytt undercentral
- 2021** ● Laddstolpar för elbil - 6 anslutningspunkter  
Innergård - Installerat elgrind till parkering
- 2021-2022** ● OVK - Åtgärder för OVK
- 2022** ● Injustering samt byte av ventiler/radiatorer  
Tak - Målning av tak samt installation av snörasskydd
- 2022-2023** ● Mätning av radon - Resultat godkänt

#### Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Målning fönster utsida
- 2024** ● Underhåll av balkonger  
Renovering hyreslokal Svensk Fastighetsförmedling

#### Avtal med leverantörer

Avropsavtal takskottning    Johanneshovs plåt

#### Övrig verksamhetsinformation

En ny brandskyddsplan har upprättats.

Efterfrågan till parkeringsplatser är fortfarande stor och det är kö till platserna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god med stark likviditet. Avgifterna fortsätter att vara oförändrade.

Förlängning av de lån som förföll under 2023 har skett med STIBOR 3 månader, bindningstid 1 år då det ansågs vara lämpligast i rådande ränteläge.

##### Förändringar i avtal

Nya stadgar har upprättats under 2023.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 804 951	1 760 612	1 625 616	1 637 039
Resultat efter fin. poster	338 137	-198 639	15 881	-57 117
Soliditet (%)	69	68	69	69
Yttre fond	243 720	243 720	476 569	744 320
Taxeringsvärde	81 240 000	81 240 000	68 092 000	68 092 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	572	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 953	4 974	4 984	4 991
Skuldsättning per kvm totalyta	4 219	4 237	4 245	4 252
Sparande per kvm totalyta	326	354	426	297
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	22	10	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	179	151	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	31	20	27
Energikostnad per kvm totalyta	232	232	181	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,65	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	21 285 166	-	-	21 285 166
Upplåtelseavgifter	1 917 784	-	-	1 917 784
Fond, yttre underhåll	243 720	-243 720	243 720	243 720
Balanserat resultat	-4 799 612	45 081	-243 720	-4 998 251
Årets resultat	-198 639	198 639	338 137	338 137
<b>Eget kapital</b>	<b>18 448 419</b>	<b>0</b>	<b>338 137</b>	<b>18 786 555</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 754 531
Årets resultat	338 137
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 720
<b>Totalt</b>	<b>-4 660 115</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 660 115</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 804 951	1 760 612
Övriga rörelseintäkter	3	104 709	90 561
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 909 660</b>	<b>1 851 173</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-904 623	-1 507 443
Övriga externa kostnader	9	-147 290	-120 362
Personalkostnader	10	39 426	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 345	-285 326
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 303 831</b>	<b>-1 945 987</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>605 829</b>	<b>-94 814</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 161	2 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-281 853	-106 804
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-267 692</b>	<b>-103 826</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>338 136</b>	<b>-198 639</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>338 136</b>	<b>-198 639</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	25 424 314	25 687 411
Markanläggningar	13	215 642	239 606
Maskiner och inventarier	14	33 562	37 846
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 673 519</b>	<b>25 964 864</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 673 519</b>	<b>25 964 864</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 531	98 746
Övriga fordringar	15	1 472 572	873 358
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 493 103</b>	<b>972 104</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		104 211	104 211
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>104 211</b>	<b>104 211</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 597 314</b>	<b>1 076 315</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 270 832</b>	<b>27 041 179</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 202 950	23 202 950
Fond för yttre underhåll		243 720	243 720
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 446 670</b>	<b>23 446 670</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 998 251	-4 799 612
Årets resultat		338 137	-198 639
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 660 115</b>	<b>-4 998 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 786 555</b>	<b>18 448 419</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	485 284
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>485 284</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 915 572	7 463 822
Leverantörsskulder		141 046	159 951
Skatteskulder		3 268	2 148
Övriga kortfristiga skulder		141 127	153 873
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	283 264	327 682
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 484 277</b>	<b>8 107 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 270 832</b>	<b>27 041 178</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>605 829</b>	<b>-94 814</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	291 345	285 326
	<b>897 174</b>	<b>190 513</b>
Erhållen ränta	14 161	2 979
Erlagd ränta	-266 970	-89 195
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>644 364</b>	<b>104 296</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	77 968	-60 916
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-89 832	221 526
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>632 501</b>	<b>264 906</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-241 287
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-241 287</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-33 534	-14 716
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-33 534</b>	<b>-14 716</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>598 967</b>	<b>8 903</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>970 786</b>	<b>961 883</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 569 753</b>	<b>970 786</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Degeln 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 - 10 %
Markanläggningar	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	914 760	914 806
Hysesintäkter lokaler, moms	741 544	703 602
Hysesintäkter p-plats	108 000	108 000
Deb. fastighetsskatt, moms	38 444	0
Hyror reklamplats/antennplats	0	18 938
Hyror reklamplats/antennplats, moms	6 838	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-3 674
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-33 399	0
Vatten, moms	13 200	13 200
El, moms	0	1 274
Elintäkter laddstolpe	6 019	2 098
Elintäkter laddstolpe moms	7 931	0
Dröjsmålsränta	553	0
Pantsättningsavgift	1 050	2 415
Öres- och kronutjämning	11	-47
<b>Summa</b>	<b>1 804 951</b>	<b>1 760 612</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	60 861
Elstöd	5 206	0
Övriga intäkter	87 103	0
Försäkringsersättning	12 400	29 700
<b>Summa</b>	<b>104 709</b>	<b>90 561</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	16 951	18 188
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 877	7 151
Fastighetsskötsel gård enl avtal	2 401	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 916	1 746
Städning enligt avtal	30 843	29 973
Städning utöver avtal	0	3 638
Hissbesiktning	1 474	1 334
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	38 925	0
Brandskydd	12 101	0
Myndighetstillsyn	1 300	1 883
Gemensamma utrymmen	580	0
Snöröjning/sandning	18 999	17 699
Serviceavtal	3 031	3 031
Förbrukningsmaterial	2 385	521
<b>Summa</b>	<b>137 783</b>	<b>85 164</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	18 721
Hyseslokaler	0	61 334
Tvättstuga	4 633	35 255
Trapphus/port/entr	11 595	2 783
Dörrar och lås/porttele	4 188	5 969
VVS	30 652	41 728
Elinstallationer	9 845	3 016
Tele/TV/bredband/porttelefon	582	0
Hissar	24 031	4 041
Tak	0	1
Skador/klotter/skadegörelse	3 201	2 401
<b>Summa</b>	<b>88 728</b>	<b>175 249</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	0	29 585
Ventilation	0	287 989
Tak	0	260 081
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>577 656</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	45 365	41 216
Uppvärmning	327 625	335 584
Vatten	62 476	58 830
Sophämtning/renhållning	35 296	38 746
<b>Summa</b>	<b>470 763</b>	<b>474 375</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	67 142	59 375
Kabel-TV	3 443	3 067
Bredband	38 940	35 854
Fastighetsskatt	97 824	96 704
<b>Summa</b>	<b>207 349</b>	<b>195 000</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	19 031	15 641
Inkassokostnader	946	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	7 347
Revisionsarvoden extern revisor	17 581	15 278
Fritids och trivselkostnader	2 416	0
Föreningskostnader	32 506	1 506
Förvaltningsarvode enl avtal	72 207	70 191
Administration	2 603	4 069
Konsultkostnader	0	5 772
OBS-konto	0	558
<b>Summa</b>	<b>147 290</b>	<b>120 362</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	-30 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	-9 426	7 855
<b>Summa</b>	<b>-39 426</b>	<b>32 855</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	281 853	106 804
<b>Summa</b>	<b>281 853</b>	<b>106 804</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 495 420	30 254 133
Årets inköp	0	241 287
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 495 420</b>	<b>30 495 420</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 808 009	-4 550 927
Årets avskrivning	-263 097	-257 081
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 071 106</b>	<b>-4 808 009</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>25 424 314</b>	<b>25 687 411</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 231 110</i>	<i>11 231 110</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 366 000	25 366 000
Taxeringsvärde mark	55 874 000	55 874 000
<b>Summa</b>	<b>81 240 000</b>	<b>81 240 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	599 015	599 015
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>599 015</b>	<b>599 015</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-359 409	-335 449
Årets avskrivning	-23 964	-23 961
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-383 373</b>	<b>-359 409</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>215 642</b>	<b>239 606</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	77 377	77 377
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 377</b>	<b>77 377</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-39 531	-35 246
Avskrivningar	-4 284	-4 284
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-43 815</b>	<b>-39 531</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 562</b>	<b>37 846</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	7 030	6 795
Klientmedel	0	243 862
OBS-konto	0	-12
Transaktionskonto	420 903	0
Borgo räntekonto	1 044 639	622 713
<b>Summa</b>	<b>1 472 572</b>	<b>873 358</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-05-10	4,57 %	2 252 207	2 263 525
Handelsbanken	2024-01-30	1,07 %	1 175 865	1 188 081
Handelsbanken	2024-12-02	4,57 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-12-02	4,57 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-12-02	4,57 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-04-22	4,54 %	492 500	497 500
Handelsbanken	2024-05-10	4,57 %	995 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>7 915 572</b>	<b>7 949 106</b>
Varav kortfristig del			7 915 572	7 463 822

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 666 312 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	49 731	46 676
Uppl kostn räntor	38 982	24 099
Uppl kostn vatten	11 236	14 906
Uppl kostnad arvoden	0	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	9 426
Förutbet hyror/avgifter	183 315	202 575
<b>Summa</b>	<b>283 264</b>	<b>327 682</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 507 000	12 507 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hysesavtalet med Svensk Fastighetsförmedling är förlängt med fem år fr.o.m 1:a februari 2024, i samband med detta genomförs en renovering av delar av lokalen. Besiktning av samtliga lägenheter har utförts på uppdrag av Region Stockholm med anledning av utbyggnaden av tunnelbanan.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anna Carin Sofia Sjölin  
Styrelseledamot

---

Claes Erixon  
Ordförande

---

Jina Jina Wickström  
Styrelseledamot

---

Johan Fredung  
Styrelseledamot

---

Linda Thapper Wester  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 13:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.04.2024 11:59

DOCUMENT ID:

rk-OKFjDZA

ENVELOPE ID:

rJdttSD-C-rk-OKFjDZA

DOCUMENT NAME:

Brf Degeln 3, 769603-4706 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Carin Sofia Sjölin sjolin.carin@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 15:50 25.04.2024 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/22) IP: 212.247.20.66
2. JOHAN FREDUNG johan@icp.se	Signed Authenticated	25.04.2024 16:30 25.04.2024 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/17) IP: 95.205.74.198
3. LINDA THAPPER WESTER linda.thapper-wester@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 17:01 25.04.2024 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/15) IP: 85.230.190.220
4. CLAES ERIXON claes_erixon@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 17:03 25.04.2024 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/28) IP: 85.230.103.39
5. Jina Jina Wickström jinawickstrom@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 17:05 25.04.2024 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/10/29) IP: 146.247.182.201
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	26.04.2024 13:51 26.04.2024 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.64.148.109

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Degeln 3, org.nr 769603-4706.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Degeln 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Degeln 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.04.2024 13:52

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 25.04.2024 11:59

DOCUMENT ID:  
H1YYYiPWR

ENVELOPE ID:  
rkxuKYoPWR-H1YYYiPWR

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Degeln 3 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	26.04.2024 13:52 26.04.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.64.148.109

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed