



# **ÅRSREDOVISNING 2024**

## **HSB 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

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dagslåndan 3 med säte i Södertälje org.nr. 715600-0130 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Södertälje kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Dagslåndan 3 | 1957-12-11    | 1958                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 19                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 549                    |
| 6                       | lokaler (hyresrätt)                   | 349                      |
| 5                       | förråd (hyresrätt)                    | 49                       |
| 2                       | garageplatser (hyresrätt)             | 35                       |
| 6                       | parkeringsplatser (hyresrätt)         | 0                        |
| <b>Totalt 38 objekt</b> |                                       | <b>1 982</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 1 st 2 rok, 3 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn             | Roll                             | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------|----------------------------------|------------|------------|
| Anita Jakobsson  | Ordförande                       | 2022-08-01 |            |
| Anders Löfgren   | Ledamot                          | 2023-06-11 | 2024-12-20 |
| Curth Jacobsson  | Ledamot                          | 2022-08-01 | 2024-01-19 |
| Kjell Sjundemark | Ledamot utsedd av HSB Södertälje | 2023-06-11 |            |
| Jannicke Hauge   | Ledamot                          | 2022-08-01 | 2024-07-02 |
| Ninos Baresso    | Ledamot                          | 2024-07-02 |            |
| Ninos Baresso    | Suppleant                        | 2023-06-11 | 2024-07-02 |
| Elie Saad        | Ledamot                          | 2024-07-02 |            |
| Robert Gezici    | Suppleant                        | 2023-06-11 |            |
| Maria Zirra      | Suppleant                        | 2024-07-02 | 2025-01-24 |
| Maria Zirra      | Ledamot                          | 2025-01-24 |            |

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Jakobsson, Ninos Baresso och Elie Saad.

Revisorer har varit Jonny Nordin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Nils Pettersson (sammankallande) och Linda Durmaz, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Stämman fattade det första beslutet om att anta HSB Normalstadgar. Beslutet var enhälligt.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-07 för att anta HSB Normalstadgar. Beslutet var enhälligt. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-23 för att välja Maria Zirra som ny styrelseledamot för 2 år efter Anders Löfgren som lämnat föreningen. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar varav två via fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 5% från och med 2024-01-01 om med ytterligare 2% från och med 2025-01-01.

Föreningen har upprättat en underhållsplan under året som indikerar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen behöver bearbetas ytterligare för att fungera som beslutsunderlag för underhåll. Styrelsen har använt nuvarande plan vid beslut om reservation till föreningens underhållsfond för 2024. Fastigheten besiktades i samband med att underhållsplanen upprättades.

**Under de 3 senaste åren har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                  |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024  | Obligatorisk ventilationskontroll.                                                                                      |
| 2023  | Installation av solceller på fastighetens tak.                                                                          |
| 2023  | Installation av nya elmätare. Övergång till individuell mätning av elförbrukning för lägenheter och vissa hyreslokaler. |
| 2023  | Besiktning av skyddsrum av MSB utan anmärkning.                                                                         |
| 2023  | Rökluckor har åtgärdats.                                                                                                |
| 2022  | Högtrycksspolning av avloppsstammar.                                                                                    |

Nuvarande underhållsplan ska bearbetas innan beslut om enskilda underhållsåtgärder för kommande år fattas.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 133   | 103   | 160   | 190   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 064 | 1 165 | 701   | 742   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 361 | 1 491 | 897   | 950   |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 4     | 2     | 2     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 237   | 231   | 209   | 182   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 456   | 432   | 410   | 410   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 49    | 50    | 51    | 52    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 722   | 669   | 626   | 613   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 364 | 1 256 | 1 202 | 1 176 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -82   | -151  | 175   | 64    |
| Soliditet, %                           | 45    | 47    | 58    | 55    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Jämförelsetalen har räknats om till de krav och regler som gäller för räkenskapsåret 2024. I totalyta ingår bostadsyta, lokalyta och garageyta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets förlust beror främst på att årsavgifter inte har tagits ut för att täcka ökade underhålls- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 327 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 133 kr/m<sup>2</sup>.

Förändring av årsavgiften är beroende av utvecklingen för lokalhyresintäkterna och flertalet kostnadsslag. Styrelsen har en pågående översyn av avtalen för hyreslokalerna. Två nya avtal med högre hyresnivå har tecknats med befintliga hyresgäster. Utfallet av förhandlingarna om ett tredje hyresavtal samt behovet av underhåll blir avgörande för beslut om justering av årsavgiften framöver.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 2 301 791                  | 0                                                                      | 0                         | 2 301 791                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 712 500                    | 0                                                                      | 0                         | 712 500                    |
| Underhållsfond, kr                    | 588 051                    | -135 836                                                               | 189 690                   | 641 905                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>3 602 342</b>           | <b>-135 836</b>                                                        | <b>189 690</b>            | <b>3 656 196</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 183 870                 | -15 044                                                                | -189 690                  | -1 388 604                 |
| Årets resultat, kr                    | -150 880                   | 150 880                                                                | -81 659                   | -81 659                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 334 750</b>          | <b>135 836</b>                                                         | <b>-271 349</b>           | <b>-1 470 263</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 267 592</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-81 659</b>            | <b>2 185 933</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 466 800 kr samt ianspråktagande skett med 412 946 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -1 198 914        |
| Årets resultat, kr                                  | -81 659           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -391 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 201 310           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-1 470 263</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-1 470 263</b> |
|------------------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 364 287         | 1 255 568         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 67 111            | 69 883            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 431 398</b>  | <b>1 325 451</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 181 130        | -1 144 015        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -51 660           | -66 014           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -59 846           | -91 222           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -143 593          | -143 593          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 436 229</b> | <b>-1 444 844</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-4 831</b>     | <b>-119 393</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 17 190            | 3 555             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -94 018           | -35 042           |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-76 828</b>    | <b>-31 487</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-81 659</b>    | <b>-150 880</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-81 659</b>    | <b>-150 880</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-81 659</b>    | <b>-150 880</b>   |





BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |           |           |
|----------------------------------------|-------|-----------|-----------|
| Byggnader och mark                     | Not 7 | 3 741 146 | 3 884 739 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 3 741 146 | 3 884 739 |
| Summa Anläggningstillgångar            |       | 3 741 146 | 3 884 739 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |       |         |         |
|----------------------------------------------|-------|---------|---------|
| Kundfordringar                               |       | 15 925  | 0       |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 8 | 618 697 | 542 049 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 36 675  | 45 324  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |       | 671 298 | 587 373 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |  |           |         |
|---------------------------------|--|-----------|---------|
| Övriga kortfristiga placeringar |  | 400 000   | 400 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |  | 400 000   | 400 000 |
| Summa Omsättningstillgångar     |  | 1 071 298 | 987 373 |

|                  |  |           |           |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Tillgångar |  | 4 812 443 | 4 872 112 |
|------------------|--|-----------|-----------|



# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 3 014 291 | 3 014 291 |
| Fond för yttre underhåll  | 641 905   | 588 051   |
| Summa Bundet eget kapital | 3 656 196 | 3 602 342 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -1 388 604 | -1 183 870 |
| Årets resultat         | -81 659    | -150 880   |
| Summa Ansamlad förlust | -1 470 264 | -1 334 750 |

Summa Eget kapital

2 185 932 2 267 592

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 1 908 750 | 1 000 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 1 908 750 | 1 000 000 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |         |           |
|-------------------------------------------------|--------|---------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 200 000 | 1 309 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 152 452 | 103 465   |
| Skatteskulder                                   |        | 6 871   | 10 459    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 11 | 102 583 | 0         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 12 | 255 855 | 181 596   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 717 761 | 1 604 520 |

Summa Skulder

2 626 511 2 604 520

Summa Eget kapital och skulder

4 812 443 4 872 112



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                              |          |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |          |          |
| Rörelseresultat                                                              | -4 831   | -119 393 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |          |          |
| Avskrivningar                                                                | 143 593  | 143 593  |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 143 593  | 143 593  |
| Erhållen ränta                                                               | 18 180   | 1 095    |
| Erlagd ränta                                                                 | -89 468  | -31 098  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 67 474   | -5 803   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |          |          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -22 141  | 5 592    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 282 402  | -155 440 |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | 260 261  | -149 847 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 327 735  | -155 650 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |          |          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | 0        | -595 587 |
| Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar                       | 0        | 1 000    |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | 0        | -594 587 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |          |          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -200 250 | 919 000  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -200 250 | 919 000  |
| Årets kassaflöde                                                             | 127 485  | 168 763  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 869 370  | 700 607  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 996 855  | 869 370  |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader

6-66 år

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 666 768                  | 635 016                  |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 39 290                   | 33 493                   |
|       | Hyror lokaler                            | 518 148                  | 484 651                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 57 900                   | 49 800                   |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                | 38 709                   | 35 970                   |
|       | Hyror övrigt                             | 42 588                   | 41 436                   |
|       | Övriga primära intäkter                  | 28 509                   | 27 344                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>1 391 912</b>         | <b>1 307 710</b>         |
|       | Hysesbortfall                            | -27 625                  | -52 142                  |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-27 625</b>           | <b>-52 142</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>1 364 287</b>         | <b>1 255 568</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>            |                          |                          |
|       | Ersättning för antennplats               | 63 912                   | 60 000                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                | 3 199                    | 9 883                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>      | <b>67 111</b>            | <b>69 883</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                   |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård          | -85 589                  | -79 597                  |
|       | Snö- och halkbekämpning                  | -49 574                  | -32 991                  |
|       | Reparationer                             | -42 088                  | -39 694                  |
|       | Planerat underhåll                       | -201 310                 | -211 636                 |
|       | Försäkringsskador                        | -9 727                   | 0                        |
|       | El                                       | -49 220                  | -72 944                  |
|       | Uppvärmning                              | -320 184                 | -298 152                 |
|       | Vatten                                   | -100 615                 | -86 897                  |
|       | Sophämtning                              | -34 189                  | -47 899                  |
|       | Fastighetsförsäkring                     | -50 146                  | -46 930                  |
|       | Bredband, TV                             | -79 394                  | -55 575                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift     | -65 590                  | -64 811                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader              | -73 032                  | -81 694                  |
|       | Övriga driftkostnader                    | -20 471                  | -25 194                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>             | <b>-1 181 130</b>        | <b>-1 144 015</b>        |



| Not 5 | Övriga externa kostnader                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>              |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp        | 0                        | -521                     |
|       | Administrationskostnader                     | -4 125                   | -31 340                  |
|       | Extern revision                              | -19 538                  | -21 672                  |
|       | Konsultkostnader                             | -9 000                   | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                              | -10 700                  | -5 350                   |
|       | Föreningsverksamhet                          | -5 297                   | -5 989                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                 | -3 001                   | -1 142                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>        | <b>-51 660</b>           | <b>-66 014</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                     |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                              | -51 000                  | -78 200                  |
|       | Revisionsarvode                              | -500                     | -500                     |
|       | Sociala avgifter                             | -8 346                   | -12 522                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>               | <b>-59 846</b>           | <b>-91 222</b>           |
| Not 7 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 6 199 406                | 5 550 862                |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 86 400                   | 86 400                   |
|       | Årets investeringar                          | 0                        | 648 544                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>6 285 806</b>         | <b>6 285 806</b>         |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                       | -2 401 067               | -2 257 474               |
|       | Årets avskrivningar                          | -143 593                 | -143 593                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-2 544 660</b>        | <b>-2 401 067</b>        |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>3 741 146</b>         | <b>3 884 739</b>         |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 14 600 000               | 14 600 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 2 524 000                | 2 524 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 7 200 000                | 7 200 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 938 000                  | 938 000                  |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>25 262 000</b>        | <b>25 262 000</b>        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                         | 2 700 000                | 2 700 000                |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>2 700 000</b>         | <b>2 700 000</b>         |

**Not 8      Övriga kortfristiga fordringar      2024-12-31      2023-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

596 855

469 370

Övriga fordringar

21 842

72 679

*Summa Övriga fordringar***618 697****542 049****Not 9      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      2024-12-31      2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring

16 117

16 066

Upplupna ränteintäkter

1 470

2 460

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 088

26 798

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***36 675****45 324****Not 10      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2024-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

Handelsbanken

4,27%

2026-03-01

1 228 750

80 000

Handelsbanken

4,91%

2026-09-01

880 000

120 000

**2 108 750****200 000**

Långfristig del

1 908 750

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

200 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

200 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

800 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,54%

Finns swap-avtal

Nej

**Not 11      Övriga kortfristiga skulder      2024-12-31      2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

88 575

0

Källskatt

14 008

0

*Summa Övriga skulder***102 583****0****Not 12      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2024-12-31      2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

152 728

74 222

Upplupna räntekostnader

11 034

6 484

Övriga upplupna kostnader

92 093

100 890

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***255 855****181 596**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dagslåndan 3 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda 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.

## 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 HSB Brf Dagslåndan 3 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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

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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonny Nordin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Dagsländan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANITA JAKOBSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:24:19



**KJELL SJUNDEMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:03:15



**NINOS BARESSO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:14:57



**ELIE SAAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:19:44



**MARIA ZIRRA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 06:52:08



**JONNY NORDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:38:44



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:11:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Dagsländan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JONNY NORDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:26:48



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:14:33



HSB – där möjligheterna bor





## 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.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)