



HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING DAGGKÅPAN I TULLINGE ÅRSREDOVISNING 2025



Bostadsrättsföreningen

Daggkåpan

Bildades 1962, 29 nov	Bostäder	214 st	16 306 kvm	Bostadsrätter: 43 st 4 rum & kök 112 st 3 -:- 56 st 2 -:- 5 st 1 -:-
Fastigheterna köptes 1963	Hyr lgh	2 st	100 kvm	
Byggnation 1963-65	lokaler	11 st	320 kvm	
Inflyttning 1964-65	Garage	82 st	32 kvm	
Takpapp 1993-94	Förråd	18 st	139 kvm	
Renovering fasad 2003-05	Förråd	18 st	16. 897 kvm	
Renovering värme 2003-05	P-platser	84 st		
Renovering mark 2005-06				
Bergvärme 2011-12				
P-däck 2015				
Källardörrar 2022				
Gårdar 2023				
Trapphus målning och reparation 2023				
Passagesystem 2024				



§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Daggkåpan i Tullinge.

§ 2

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknypning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Inledning

Många säger att historien rör sig i cirklar, särskilt i tider av förändring. När omvärlden skakar söker vi trygghet i det som är känt och pålitligt. År 2025 blev ett sådant år – både i Sverige i stort och för landets bostadsrättsföreningar. Lagstiftningen kring bostadsrätter utvecklas, trygghetsfrågorna hamnar allt mer i fokus och kraven på ordning, rutiner och ansvar skärps.

I detta landskap står Brf Daggkåpan stark. Föreningen bär på en lång tradition av engagemang, gemenskap och närvaro i området. Vi har arbetat aktivt med trygghet och social samverkan långt innan dessa frågor blev en nationell prioritet. Det är en av våra stora tillgångar.

Daggkåpans kultur har formats av generationer som bidragit, deltagit och skapat en levande förening – även i perioder av samhällsförändring, pandemi och skiftande förutsättningar. Forskning och samhällsdebatt lyfter i dag ofta fram lokalsamhällets roll: att det är närmiljön, grannarna och de gemensamma ytorna som avgör hur människor upplever trygghet och tillit.

Det märks hos oss. Boendegrupper som möts, barn som leker på gårdarna, medlemmar som deltar i aktiviteter och volontärer som tar ansvar – allt detta bygger ett starkt vardagsnätverk. Samtidigt finns det, som alltid, krafter som drar åt andra håll och ibland skapar splittring eller konflikter i det lilla. Det är en del av verkligheten, men också något vi arbetar strukturerat med för att förebygga.

Föreningen fortsätter att utveckla tydliga trygghetsrutiner, grannsamverkan och ett aktivt arbete i våra gemensamma miljöer. Medlemmarnas synpunkter, felanmälningar och frågor visar att

behovet av tydlig kommunikation är stort – särskilt för nyinflyttade. Att förstå hur allt fungerar, vilka regler som gäller och vart man vänder sig ska vara enkelt. Därför arbetar vi med både digitala och fysiska informationskanaler som är inkluderande, tydliga och neutrala.

Brf Daggkåpan kombinerar trygghet, närvarande förvaltning och en stark social struktur. Det är detta som gör att föreningen står stadigt, både idag och historiskt. En bostadsrättsförening kan självklart ha en vision – och för Daggkåpan är den visionen tydlig: att vara mer än ett boende. Att vara ett hem, en mötesplats och ett lokalsamhälle där människor i olika åldrar och bakgrunder känner tillhörighet.

Det är också viktigt att påminna om vår kooperativa grund. HSB:s idé, som nu är över hundra år gammal, bygger på tanken att vi skapar det goda boendet tillsammans. Det är inte ett "all inclusive"-boende där allt är serverat, utan ett gemensamt ansvar för de utrymmen och funktioner vi delar. Samarbete och omtanke var bärande principer 1923 – och de är fortfarande lika moderna idag. Ingenting skapas utan ansträngning, och ingenting bevaras utan att vi fortsätter ta hand om det tillsammans.

Med detta som grund står Brf Daggkåpan väl rustad för framtiden. Vår styrka finns inte bara i husen, budgeten eller underhållsplanen – utan i människorna som bor här och i det engagemang som finns, i stort och smått.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Daggkåpan i Tullinge org.nr:
712800-0663 får härmed avgiva årsredovisning för föreningens 64:e
verksamhetsår under räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31

Förvaltningsberättelse 2025

Förtroendevalda 2025

Robert Nuse	Ordförande
Markus Porsarp	Vice ordförande, planerat underhåll
Eva Nyström	Studieorganisatör
Monica Eriksson	Sekreterare
Britt-Marie Storbjörk	Ekonomi
Therese Stenman	Info, miljö
Joacim Öberg	HSB-Ledamot
Stig Westergård	Revisor
Niklas Tengné	Revisor suppleant
Leif Storbjörk	Valberedning, sammankallande
Eduardo Forsberg	Valberedning
Martin Lundqvist	Valberedning
Leif Bohlin	Fritidskommitté sammankallande
Carina Sjölander	Fritidskommitté
Leif Storbjörk	Fritidskommitté
Jens Bråkenhielm	Fritidskommitté
Annelie Forsberg	Fritidskommitté
Marianne Åström	Fritidskommitté

Föreningens heltidsanställda under året har varit
områdesansvarig Mohamed El Hani

Camilla Lindell i tjänst 2025-06-10-2025-08. Övrig tid tjänstledig för studier.
Tjänsten upphörde 2025-12-31

I tur att avgå (valbara) 2026 är:
Eva Nyström, Markus Porsarp, Britt-Marie Storbjörk

Föreningens verksamhetsår 2025

Styrelsen för HSB Brf Daggkåpan i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-0663 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Året i korthet

2025 var ett aktivt år med mycket driftarbete, bland annat OVK i alla lägenheter, reparationer, V/A-åtgärder och många hanterade ärenden. Tryggheten förstärktes genom förbättrat brandskydd, och nystart för grannsamverkan. Föreningen påbörjade stora framtidsprojekt, främst förstudie för stamreovering. Ekonomin är stabil med ränteplacering av 1,7 Mkr och en avgiftshöjning på 8 % inför 2026. Under året genomfördes många trivselskapande aktiviteter såsom boulevällar, Halloweenfest, spelträffar och julpyssel, vilket stärkt gemenskapen i området. Nedan följer berättelsen mer detaljerat.

Fem top prioriteringar för 2026

1. Stamförstudie
2. Underhållsbesiktningar:
fönster/tak/el/uc/värme
3. Ny underhållsplan
4. Hemsida, nyversion
5. Fritid och grannsamverkan

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1962. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-28. Under årets början var medlemsantalet 269. 28 medlemmar har tillkommit och 24 har flyttat under året.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam I försäkringen ingår styrelseansvar.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal med Folksam gäller t.o.m. 2026-04-30.

Omorganisation av förvaltningen

Under året har styrelsen gått igenom hur föreningens förvaltning är organiserad. Rollen som biträdande förvaltare har förändrats mycket de senaste åren, bland annat eftersom föreningen nu arbetar mer digitalt och många administrativa uppgifter sköts automatiskt. Behovet i dag är därför inte detsamma som när tjänsten skapades 2007.

Styrelsen såg över föreningens organisation och konstaterade att rollen som biträdande förvaltare inte längre motsvarade dagens behov. Under våren beslutade styrelsen därför att genomföra en omorganisation enligt gällande regler. Tjänsten avslutades den 31 december 2025.

Målet med förändringen är att skapa en mer modern och effektiv organisation, där föreningens resurser kan användas där de gör störst nytta – framför allt inom drift, tekniskt underhåll och långsiktig planering.

Förvaltning och löpande drift

Under verksamhetsåret 2025 har Brf Daggkåpan bedrivit ett omfattande och systematiskt arbete inom fastighetsförvaltning, drift och underhåll. Arbetet har fokuserat på att säkerställa god funktion i föreningens byggnader, förbättra den tekniska standarden, förebygga framtida skador samt höja kvalitén i boendemiljön. Nedan följer en sammanfattning av årets viktigaste åtgärder.



Drift och fastighetsskötsel

Föreningens områdesansvarige har genomfört ett stort antal löpande driftåtgärder.

Föreningen har hanterat många ärenden under året, såsom felanmälningar och kontakter med företag och myndigheter.

Runt dessa ärenden tillkommer även telefonkontakter och besök i samband med besiktning eller åtgärd. Antal besök på expeditionstid är stadiga per gång. Ärenden är enskilda inkomna felanmälningar som följs upp i projektplatsen, det system som varje ärende hanteras i. Händelser skrivs in och medsända bilagor går upp på nästkommande styrelsemöte.

- Regelbunden skötsel av gårdar och utemiljöer, inklusive ogräsrensning, lövhantering och vinterunderhåll.
- Underhåll av maskiner och utrustning såsom traktor, plog, blåsmaskiner och övriga redskap.



- Reparationer av trappor, kantsten,

gångar och markytor efter slitage och regnoväder.

- Städning och förbättrade rutiner för gemensamma utrymmen.
- Inköp av nödvändig utrustning för skötsel av utemiljöerna t.ex. eldriven motorsåg m.m

Föreningens traktor blev stulen i sept men återfanns nere i Parkhem förmodligen hann inte tjuvarna transportera bort traktorn utan en stöldliga som just stulit flertalet liknande i Botkyrka blev tagna på bar gärning. Traktorn kunde köras hem efter någon dags försvinnande.

Ventilation och OVK

En fullständig OVK-besiktning genomfördes under året. Samtliga lägenheter kontrollerades, vilket resulterade i att avvikelser i allmänna utrymmen och lägenheter åtgärdades av föreningen. Återstående avvikelser hos enskilda medlemmar följs upp enligt gällande regelverk.

Värmesystemet

Föreningen har arbetat aktivt med:

- Åtgärder i värmesystemet för att utreda obalans.
- Anskaffande av temperaturloggar för övervakning i utvalda lägenheter.
- Påbörjad injustering av radiatorer och värmestammar genom kartläggning.
- Åtgärder på bergvärmearläggningen med felsökning av kompressorer.

Målet är att långsiktigt uppnå en stabil och energieffektiv värmedistribution.

Vatten, avlopp och fukt

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Filmning, rensning och åtgärd av flera avloppsstopp.
- Reparation av läckande rör, bland annat på trycksatt kallvattenledning i

Tbv 28.

- Fuktutredningar och sanering där svartmögel eller vattenskador har konstaterats.
- Provrelining av ett avsnitt som del av förstudien inför kommande stambeslutsprocess.

The screenshot shows a software interface with a task list on the right and a detailed view of a task on the left. The task list includes columns for ID, Name, Address, and Status. The detailed view shows a task titled 'Fuktutredning 28. Tullings' with a description and a progress bar.

ID	Navn	Adress	Uppskatta	Medlems	Kategori	Information
1	4.44	Tullingsberget 28, Tullings, Lgh 0951 k8				Information
2	5.23	Tullingsberget 28, Tullings, Lgh 1102				Information
3	6.23	Tullingsberget 28, Tullings, Lgh 1102				Information
4	1.11	Tullingsberget 28, Tullings, Lgh 0951 g8				Information

Radonmätningar

Enligt kommunens riktlinjer har föreningen genomfört radonmätningar i utvalda lägenheter och utrymmen. Mätningarna administrerades av områdesansvarig och resultaten rapporterades till Botkyrka kommun. Korttidsmätningar har dessutom genomförts i vissa lägenheter där behov funnits.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugor

- Tvättstugoreglerna har uppdaterats för att minska konflikter och förbättra användningen.
- Samtliga tvättstugor försågs med brandvarnare enligt krav.
- Nya mindre sopkärl infördes för att motverka felaktig avfallshantering.
- Löpande maskinreparationer och reservdelsbyten utfördes.

Gästlägenheten

- Nya boknings- och betalningsrutiner infördes, där betalning via Swish krävs innan tillträde.
- Ventilation har setts över och mögelsanering genomförts där behov uppstått.
- Regelbundna städkontroller infördes på veckobasis.

DaggpärLAN (rekreationslokalen)

- Nya användningsregler har arbetats fram.
- Ny ljudutrustning, mikrofoner och mikrofvågsugn har installerats.

Gym

- Förbättrad ventilation genom filterbyte.
- Löpande medlemsadministration och underhåll.

Säkerhet & brandskyddsarbete

Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har stärkts under året med:

- Utbyte av brandsläckare i gemensamma utrymmen.
- Kontroll av skyddsrum enligt gällande skick och ordning.
- Införande av förbättrade rutiner för dokumentation via Dafo-systemet.
- Åtgärder efter sabotage och inbrottsförsök i förråd och grovsoprum
- 2 brandskyddsronder är genomförda

Under året har skyddsrum ingått i föreningens stadgeenliga underhållssyn och viss renovering, bland annat målning, har genomförts i anslutande utrymmen. I samarbete med HSB har styrelsen även påbörjat ett arbete med att stärka rutiner och för särskilda händelser och krissituationer, där skyddsrummets funktion och tillgänglighet ingår som en del av beredskapsplaneringen. Arbetet fortsätter under 2026.

Snö- och halkbekämpning

Under vinterperioden har föreningen genomfört ett aktivt och systematiskt arbete med snö- och halkbekämpning för att säkerställa trygga och framkomliga gångvägar för medlemmarna. Arbetet har omfattat:

- Plogning av gångvägar, innergårdar och anslutningsytor vid snöfall.
- Sandning och halkbekämpning på särskilt utsatta ytor såsom entréer,

- trappor och gångstråk.
- Utsättning och återställning av snökäppar inför säsongen för att underlätta plogning och skydda känsliga kanter.
- Löpande kontroller vid väderomslag, med särskilt fokus på isbildning och slaskperioder.
- Underhåll och service av traktor och snöröjningsutrustning, inklusive besiktning och godkännande av plogutrustning.

Insatserna har bidragit till en trygg utemiljö under hela vinternperioden och säkerställt att föreningens gångytor varit väl omhändertagna även under perioder med kraftigt snöfall och växlande temperaturer.

Digitalisering & administrativa system

Föreningen har fortsatt att modernisera sina administrativa processer:

- Passersystemet Scantron har kompletterats med nya funktioner såsom betalssystem via Swish för gästlägenheten.
- Ett projektsystem används löpande för felanmälan, ärendehantering och dokumentation.
- Ny e-postadress etablerad: info@daggekapan.com
- Arbetet med ny hemsida påbörjades och fortsätter under 2026

Periodiskt underhåll

Styrelsen har besiktigt föreningens fastigheter, tekniska system i enlighet med stadgarna. Underhållsplanen är under omarbetning av HSB och är ännu inte helt klar. Föreningen har inte tillgång till sin tidigare version men uppgifterna ligger som grund för sparandet. Det planerade underhållet under 2026 är ytterst begränsat och innehåller mer besiktning av fönster, takdelar för att skaffa sig ett underlag för kommande behövliga åtgärder.

Ett underhåll handlar ofta om att återställa en ursprunglig funktion antingen genom

nyinvestering eller åtgärder såsom målning. Så fort som HSB:s nya underhållsplan är driftsatt kommer föreningen att lägga in korrekta intervaller och skapa nya poster för sådant som saknats i underhållsplanen såsom till exempel kulvertbyte. Nuvarande nivå på sparande till underhållsfond ligger därför kvar ännu.

Förstudier och långsiktig planering

Föreningen har under året arbetat vidare med förstudie stamreovering. Brf Daggekåpans avlopps-, varm- och kallvattenstammar är från byggåret 1964–65. Flera observationer under 2024–2025 har visat att det finns återkommande stopp i avlopps-systemet, rostangrepp i liggande stammar.

Syftet med förstudien är att utreda skick, analysera möjliga metoder, ta fram kostnadsbild, livslängd. Förbereda föreningen inför kommande beslut på stämma genom god information fram till stämmobeslut.

Tre huvudsakliga metoder studeras:

1. Traditionell reovering
2. Våtrumskassett
3. Relining

Under 2025 har tre företag bevisat styrelsemöte och presenterat metod och fakta. Punkt 1-2 innebär hel utrivning av våtrum och är likvärdiga i omfattning och kostnad men skiljer sig åt i hur.

Punkt 3 innebär minimal påverkan men också kortare livslängd upp till ca 40 år. Studiebesök ska genomföras och referensbesök för att inhämta viktiga fakta som påverkar slutresultatet och boenden.

Under 2026 pågår dessa studiebesök och faktainhämtningstillfällen och sannolikt ett tid efter det. En provrelining har genomförts på en kortare sträcka för att bedöma om röret är fortsatt hållbart att fräsa på insidan. Provreningen fungerade tekniskt väl. Fler provsträckor kan bli aktuella.

Förstudie om tak och solceller är lagt lite på lägre tempo då takval och solceller går att påverka i tid genom att ett papptak kan genomgå temporärt kortare livsförlängande åtgärder inför ett stundande takmaterialval.

Förstudie information är klart och är nu inne i åtgärd av hemsida och i övrigt ett omtag om informationskanaler, vägar och design.

Ekonomi, rutiner och avgifter

Styrelsen har under året arbetat aktivt med föreningens ekonomi genom löpande uppföljning av likvida medel, kostnadsutveckling och restlistor. Större fakturor och kapitalflöden har granskats regelbundet, och särskilt fokus har lagts på ökade energi- och underhållskostnader.

Sena avgifter har följts upp för att säkerställa god ordning i ekonomin. Investering i form av maskiner, datorer, belysning har ägt rum.

Föreningen har stärkt sin ekonomiska ställning genom placering av överskottslikviditet på SBAB, där sammanlagt 1,7 Mkr bundits för att ge bättre ränta.

Arbetet med budget för 2026 genomfördes vid ett tvådagars budgetmöte, vilket resulterade i en fastställd budget med ett beräknat överskott på 142 407 kr och en avgiftshöjning om 8 % på samtliga avgiftskategorier för 2025. De avvägningar som görs utgår övervägande från underhållsplanen där vissa justeringar genomförs årsvis på basis av nödvändighet eller kvarvarande teknisk livslängd. Vissa reparationer kan öka livslängd vilket också är en avvägning i det totalekonomiska och miljömässiga. Idag reparerar föreningen sin tvättmaskiner längre för sträcka ut livscykelkostnaden på fler år.

Styrelsen

Styrelsen har haft 11 stycken sammanträden och deltagit i HSB Brf Akvarellen & HSB Södertörn – energiteknik & förbättringsprojekt. Styrelse deltagit i HSB:s inspirations- och kunskapsträff.

Föreningsinstruktionen uppdaterande påbörjades 3 maj och är arbetsordningen för föreningsdriften. Föreningens områdesansvarige har under året genomgått flera säkerhets- och kompetens-höjande utbildningar samt påbörjat en förvaltarutbildning finansierad av föreningen.

Deltagande i HSB Södertörns föreningsstämma i april. Styrelsen arbetar sedan 2007 med projektplatsen som är ett projekt och ärendesystem och arkiv. Samtliga möten sker på basis av inkomna ärenden, pågående aktiviteter (projekt) där samtliga händelser dokumenteras.

Styrelsen arbetar efter ett årshjul som är ett etablerat arbetssätt sedan många år. Revisor och Borevision genomför revision på arbetet. HSB tillhandahåller tjänster likväl Fastighetsägarföreningen då stöd köps i form av tjänster.

HSB-jurist anlitas för rådgivning där sådana frågor uppstår. Styrelsens områdesindelning medger att bibehålla fokus på sakfrågorna och där de senaste åren också har kunnat bli mer strategiska då driften fungerar så mycket bättre idag.

ÅRSPLANERING 2026 BRF DAGGKÅPAN



Fritidskommittén

Fritidskommittén har under 2025 fortsatt arbetet med att stärka gemenskapen inom föreningen samt att bredda utbudet av aktiviteter för att nå fler medlemmar i olika åldrar. Kommittén har under året hållit ett antal planerade möten samt genomfört en uppstartshelg för att strukturera och planera årets verksamhet.

Nytt system med marknadsföring via de digitala tavlorna i portarna har införts och under en uppstartsperiod året ut kombinerats med lappar på dörrar samt utskick i den applikation medlemmarna använder för bland annat bokningar.

Vårens aktiviteter inleddes i mars med en tacomidag kombinerad med musikquiz på temat "Lär känna dina grannar". Det blev en kväll med hög närvaro, många skratt som lockade fram både tävlingslust och nyfikenhet. Under sportlovet sattes tipspromenader för barn upp i portarna, en svårare och en lättare variant. I april var en Barnshow inbokad, men på grund av lågt antal anmälningar fick arrangemanget ställas in.

Däremot i maj genomfördes föreningens vårstädning med god uppslutning. Städdagen avslutades med korvgrillning och spontana samtal mellan deltagarna. Motsvarande gårdsarbete och avslutande grillning genomfördes även under höstens städdag.



Under sensvåren och försommaren erbjuds vid flera tillfällen boulespel på föreningens boulebana, där medlemmar hade möjlighet att spela och samtidigt nyttja grillplatsen där grillen hölls varm.

Hösten präglades av ett varierat aktivitetsutbud. Torsdagar ägnades åt darts spel i Daggpärlan, och pubkväll anordnades. En av årets mest välbesökta aktiviteter var utan tvekan det "läskiga" Halloween-discot. Barn såväl som vuxna kom utklädda och det serverades korv, fika och snacks. Lokalen fylldes av dans, lekar och feststämning och glädjen var stor hos både små och stora deltagare.



En extra krydda till Halloweenfirandet var att vi den 31 oktober under ett par timmar höll portarna upplåsta så barn och föräldrar kunde genomföra en "bus eller godis-promenad". Senare under hösten anordnades en lördag en speleftermiddag där medlemmar i alla åldrar kunde samlas kring brädspel och socialt umgänge. Dagen avslutades med pizzamiddag och övergick därefter till en uppskattad pubkväll.



Under tre kvällar samma period bjöds det in till bingo. Snurrande kulor, utropade nummer och glada vinnare bjöds under några timmar på både spänning, glädje och ett generöst vinstbord.



För de medlemmar som är hemma dagtid anordnade fritidskommittén i mitten av november en sopplunch. Aktiviteten genomfördes för andra året i rad och den värmande lunchen blev ett uppskattat inslag i en annars mörk och kall höstmånad.

På Lucia bjöds alla medlemmar in till julpyssel för att komma i rätt stämning inför julen. Många deltog och både vuxna och barn skapade vackra julalster medan doften av glögg och nejlikeapelsiner fyllde lokalen.



För att tacka alla som under året bidragit med extra engagemang bjöds föreningens förtroendevalda in till en julfest, där de som hade möjlighet att delta fick njuta av julbord och kluriga lekar. Fritidskommittén sammanfattar året som aktivt och positivt, med många genomförda arrangemang som bidragit till ökad trivsel, deltagande och sammanhållning inom föreningen.

Grannsamverkan

Grannsamverkan har gjort en nystart under året för att öka engagemanget. Gruppen består nu av fyra deltagare, varav tre är nya. Målet är att ha två grannsamverkare per gård. Ett uppstartsmöte planeras i början av 2026. Som boende kan du själv söka upp föreningen och ansöka om att gå med i gruppen. Grannsamverkan-appen

I appen finns allt samlat på ett ställe:

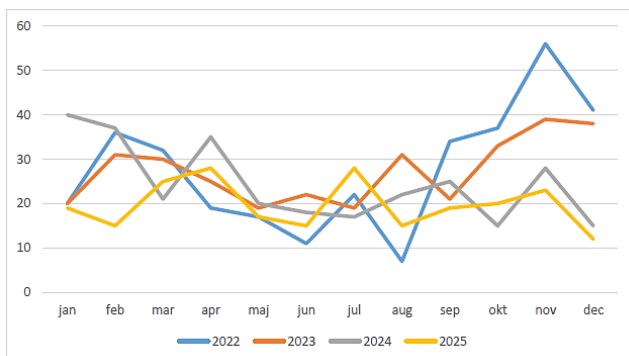
- enkel information om hur du startar och driver Grannsamverkan
- ett forum där du kan chatta med dina grannar
- viktiga meddelanden direkt från din lokala polis
- tips och råd för att minska risken för inbrott, stölder och brand

Du laddar ner appen genom att söka efter "Grannsamverkan" i App Store eller Google Play.



Källa: grannsamverkan

Bostadsinbrott och försök - jämförelse med tidigare år. Denna graf visar endast bostadsinbrott, både fullbordade inbrott och försök. Nivåerna i december är de lägsta sedan 4 år tillbaka.



Föreningsstämma

Årsmötet ägde rum den 21 maj med 34 antal röstberättigade.

Kickoff och samverkan 2025

Som en del av styrelsens arbete med att stärka samarbetet, engagemanget och de gemensamma arbetsätten genomfördes under hösten en uppstartsträff tillsammans med Fritidskommittén och andra förtroendevalda. Träffen hölls den 14 september.



Syftet med dagen var att förbättra samarbetet mellan olika funktioner och att utveckla arbetsätten inför det kommande verksamhetsåret. Uppstarten ledde till bättre sammanhållning, tydligare ansvarsfördelning och en gemensam förståelse för föreningens viktigaste utvecklingsområden.

Information och kommunikation

Under året har styrelsen fortsatt att förbättra hur föreningen informerar sina medlemmar. Vi har skickat ut informationsblad varje kvartal och löpande gjort uppdateringar i föreningens app och i trapphusen. Medlemmarna har bland annat fått information om:

- regler i tvättstugorna
- rutiner för gästlägenheten
- sommarinformation
- städdagar
- radonmätningar
- kommande stämmor

Arbetet med att ta fram en ny och mer lättillgänglig hemsida har påbörjats för att göra det enklare för medlemmarna att hitta information. Föreningen har också infört en ny e-postadress för att förbättra den digitala kommunikationen.

Den interna strukturen har stärkts genom att styrelsen använder ett projektsystem i större utsträckning för ärenden, dokumentation och gemensam planering. Vi har även arbetat med att förbättra rutinerna i tvättstugorna, Daggpärlan och gästlägenheten.

Störningar och ordningsfrågor

Under året har styrelsen och områdesansvarig arbetat aktivt med att hantera störningar och ordningsrelaterade frågor i föreningen. Tvättstugorna har varit ett återkommande fokusområde där felaktig avfallshantering, hög förbrukning av toalettpapper samt oenighet kring tider och beteenden lett till uppdaterade regler. För att minska konflikter beslutade styrelsen att ta bort den tidigare

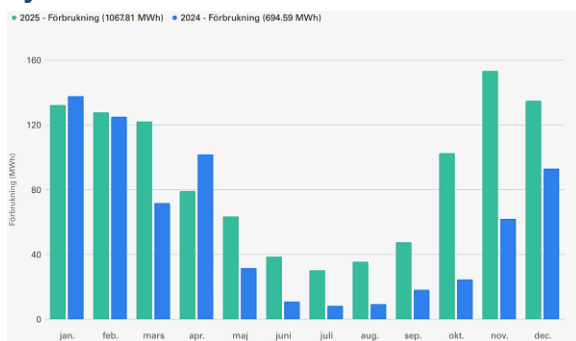
30-minutersregeln och införa mindre sopkärl samt nya rutiner. Grovsoprummet har vid flera tillfällen missbrukats, vilket lett till sabotage av lås och felaktig deponering av bygg- och miljöfarligt avfall. Föreningen har övervägt att stänga rummet helt vid fortsatt missbruk. Ärenden kopplade till djurhållning har hanterats, bland annat kattstegar, hygien i sandlådor och skydd av fågelliv. Styrelsen har rekommenderat åtgärder användning av kattpingla för att fåglar ska inte bli överraskade och dödade.

Ordningsreglerna för Daggpärlan och bastun har setts över då lokalerna inte alltid använts enligt bokning, samt på grund av hög belastning. Föreningen har även hanterat störnings-ärenden kopplade till trafik, sabotage av portar och anslagstavlor, samt felanmälningar kring ventilation och vattentryck.

Överlåtelse

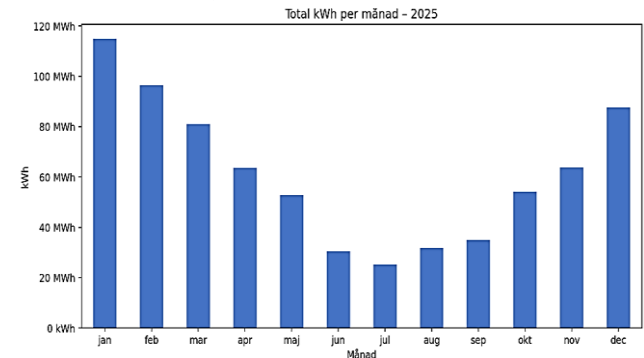
Under året har 21 bostadsrätter överlåtits. träffats. Snittpriset per kvm har varit 28.667 kr/kvm. Fg år2024 var motsvarande siffror 18 kontrakt och ett snittpris på 27 220 kr/kvm.

Fjärrvärmestatistik



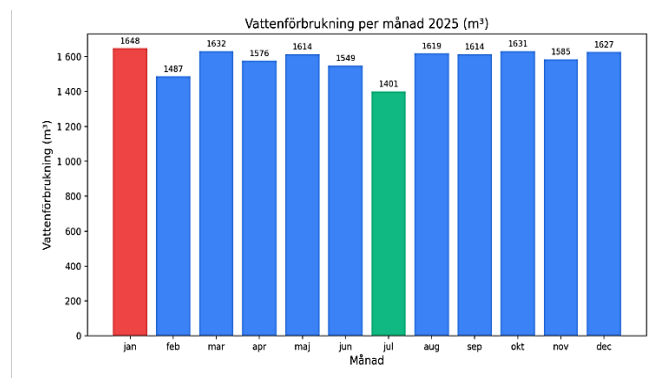
Förbrukningen följer utetemperaturen med en viss högre andel förbrukning gentemot historiken. Bergvärmeanläggningen (kompressorer) har ca 5 års drift kvar innan byte. Fjärrvärme-central har ca 5 år innan helt utbyte.

Elförbrukning



För el för allmänna lokaler är förbrukningen 736.755 kWh. Ett historiskt snitt ligger på ca 800.000 kWh/år.

Vatten



Årsförbrukningen ligger på 18.983 m³ för 2025 och för 2024 19.000 m³. Högt i januari och lägst i juli. Förbrukningen ligger i linje med den historiska förbrukningen.

Prognos om framtiden

Arbetet med flerårsprognos är en tjänst som HSB tillhandahåller. Generella driftkostnader ligger på en prognos om 3%. Taxebundna prognoser är fjärrvärme: 6 % el, 3 % vatten 10%, sophämtning: 5%. Gällande räntor, som vi vet kan ändras ganska snabbt tyvärr och prognosen blir inte aktuell. Underhållsplanen är oaktat det viktigaste ingångsvärdet för framtiden.

Den utgör för sina ingående komponenter skattade årtal då ett sparande ska kunna initiera en start av olika underhållsåtgärder. Då framtiden är fylld av ålderkrämpor blir det viktigt att ju mer närmare de enskilda posterna kommer, att bedriva besiktning, syn och noga ha kontroll på när ekonomisk och teknisk livslängd står för dörren.

Underhållsplanen kan i teorin sträcka sig upp till 50 år, men föreningen har valt att arbeta med en 20-årig plan. Det ger en bra överblick över framtida behov och hur mycket som behöver sparas – särskilt när kostnadsökningar hela tiden sker av olika skäl.

Under 2026 planeras underhållet att utföras i egen regi. Det handlar främst om målning och eventuellt utbyte av några tvättmaskiner, beroende på hur slitna de är.

HSB räknar med att deras underhållsplan kan användas igen under 2026, efter att den har uppdaterats och man gjort flera besiktningar, till exempel av fönsterkarmar, takfötter, tak och undercentral. Dessa kontroller behövs för att planen ska vara aktuell.

De kommande fem åren är viktiga att få uppdaterade i planen, så att föreningen kan starta dialog med banken vid behov.

HSB betonar också vikten av att föreningen fortsätter spara inför framtida underhåll. Det innebär ofta att avgiftshöjningar behöver göras i förväg för att ha tillräckliga medel när åtgärderna ska genomföras.

1: Underhåll 2: Investeringar 3: Total kostnad 4: Fondbehållning

K3	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1 >	1184	1068	1703	1074	1098	9401	1310	1585	4197	1121	100
2 >	0	0	0	5020	0	5826	0	0	0	1258	360
3 >	1184	1068	1703	6094	1098	15228	1310	1585	4197	2378	136
4 >	14239	14207	13540	13502	13440	5075	4802	4253	1092	1008	104

De stora poster som ligger under investering (banklån upptas) bevakas så att den teoretiska och tekniska livslängden slutligen blir under rätt år för påbörjad åtgärd. 2028 ligger tak och där är en förstudie påbörjad om takval och solceller. 2030 är det elutrustning i våra undercentraler etc.

2030 ligger även belysning, stor andel tvättstugor och omputsning som berör 25% av fasaderna. De förstudier som pågår främst för stamreovering kommer mynna ut i en beskrivning för investering, metod, omfattning och påverkan. En stamreovering är av sådan art och omfattning att den alltid är ett stämmobeslut.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Totala intäkter, kr/kvm	838	856	838	716	732
Nettoomsättning, tkr	14 960	13 922	12 966	12 104	12 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	1175	619	-296	-2 708	1 277
Årsavgifter, kr/kvm	838	776	718	684	676
Årsavgifter/totala intäkter, kr/kvm *)	91	88	83	0	0
Sparande, kr/kvm	219	189	198	83	188
Driftkostnad, kr/kvm *1)	456	471	476	585	399
Energikostnad, kr/kvm (vatten, el, värme)	221	218	232	195	154
Skuldsättning, kr/kvm	2026	2 238	2 041	2 111	1 895
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm*2)	2225	2 315	2 098	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Soliditet, %	42%	39%	41%	40%	46%
*) Nytt nyckeltal fr o m 2023					
*1) Nytt nyckeltal fr o m 2021					
*2) Nytt nyckeltal fr o m 2023					

Förändring i eget kapital	Uppl. avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 206 831	14 845 920	6 771 142	619 320	26 721 263
Resultat 2024 balanserat i ny räkning			619 320	-619 320	
Reservering till yttre fond 2025		1 036 000	-1 036 000		
lanspråktagande av yttre fond 2025		-287 658	287 658		
Årets resultat 2025				1 174 719	
Belopp vid årets slut	2 206 831	15 594 262	6 642 120	1 174 719	27 895 981

Resultatdisposition				
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel				
Balanserat resultat				7 390 462
Årets resultat				1 174 719
Reservation till underhållsfond				-1 036 000
lanspråktagande av underhållsfond				287 658
Summa till stämmans förfogande				7 816 839
Styrelsen föreslår följande disposition:				
Balanseras i ny räkning				7 816 839

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 960 232	13 921 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 266	511 098
Summa Rörelseintäkter		15 004 498	14 432 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 171 424	-8 392 306
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 022 377	-760 202
Personalkostnader	Not 6	-1 058 261	-988 941
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 459 942	-2 114 944
Summa Rörelsekostnader		-12 712 003	-12 256 393
Rörelseresultat		2 292 495	2 176 597
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 507	16 654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 157 284	-1 573 931
Summa Finansiella poster		-1 117 777	-1 557 277
Resultat efter finansiella poster		1 174 719	619 320
Resultat före skatt		1 174 719	619 320
Årets resultat		1 174 719	619 320

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	60 268 856	62 728 797
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		60 268 856	62 728 797

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

60 269 356 62 729 297

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 418 374	4 475 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	510 102	452 723
Summa Kortfristiga fordringar		4 928 476	4 928 204

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 725 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 725 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	105 570	64 553
Summa Kassa och bank		105 570	64 553

Summa Omsättningstillgångar

6 759 045 4 992 756

Summa Tillgångar

67 028 401 67 722 054

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 484 880	4 484 880
Fond för yttre underhåll	15 594 262	14 845 920
Summa Bundet eget kapital	20 079 142	19 330 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 642 120	6 771 142
Årets resultat	1 174 719	619 320
Summa Fritt eget kapital	7 816 839	7 390 462

Summa Eget kapital

27 895 981 26 721 262

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 289 541	37 747 717
Leverantörsskulder		724 281	1 208 678
Skatteskulder		42 498	23 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	70 879	80 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 005 221	1 940 050
Summa Kortfristiga skulder		39 132 420	41 000 792

Summa Skulder

39 132 420 41 000 792

Summa Eget kapital och skulder

67 028 401 67 722 054

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 292 495	2 176 597
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 459 942	2 114 944
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 459 942	2 114 944
Erhållen ränta	26 204	16 654
Erlagd ränta	-1 205 632	-1 554 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 573 009	2 753 520
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	288 113	-43 684
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-361 847	93 917
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-73 735	50 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 499 274	2 803 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-5 539 915
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 539 915
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 458 176	3 541 824
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 458 176	3 541 824
Årets kassaflöde	2 041 098	805 661
Likvida medel vid årets början	3 890 037	3 084 375
Likvida medel vid årets slut	5 931 135	3 890 037

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattning

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.

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Från och med 2024 ingår garageytan i beräkningen av nyckeltalen. Föreningens garageyta är taxerad till 1 155 kvm.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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). Hushållsel ingår inte i detta nyckeltal.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 663 692	12 651 276
	Hyror bostäder	111 168	111 168
	Hyror lokaler	243 252	244 224
	Hyror garage och parkeringsplatser	841 817	783 668
	Hyror förbrukningsbaserad	27 610	55 748
	Hyror övrigt	43 107	33 558
	Övriga primära intäkter	144 846	120 366
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 075 491	14 000 008
	Hysesbortfall	-115 259	-78 116
	<i>Summa</i>	-115 259	-78 116
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 960 232	13 921 892

I årsavgiften ingår det värme, vatten och kabel-tv

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	469 809
	Övriga sekundära intäkter	44 266	41 289
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	44 266	511 098

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 928 372	-1 835 245
	Snö och halk-bekämpning	-106 635	-312 641
	Reparationer	-315 180	-179 728
	Planerat underhåll	-287 659	-453 969
	Försäkringsskador	-60 330	-536 655
	El	-1 939 494	-2 222 237
	Uppvärmning	-1 365 019	-1 064 941
	Vatten	-649 182	-383 434
	Sophämtning	-421 506	-402 400
	Fastighetsförsäkring	-275 764	-239 795
	Kabel-TV och bredband	-320 919	-285 100
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-411 554	-392 625
	Övriga driftkostnader	-89 809	-83 536
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 171 424	-8 392 306
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-239 720	-236 220
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-390 695	-214 821
	Administrationskostnader	-133 253	-103 506
	Extern revision	-40 000	-27 850
	Medlemsavgifter	-131 417	-118 850
	Föreningsverksamhet	-74 630	-31 187
	Övriga förvaltningskostnader	-12 663	-27 768
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 022 377	-760 202
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-157 360	-210 325
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-36 000	-37 800
	Löner och övriga ersättningar	-565 858	-485 098
	Sociala avgifter	-255 849	-244 218
	Övriga personalkostnader	-38 194	-6 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 058 261	-988 941

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 765 562	-1 420 564
	Avskrivning på markanläggning	-694 380	-694 380
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 459 942	-2 114 944
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 225 285	84 579 870
	Ingående anskaffningsvärde mark	818 697	818 697
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	12 824 045	12 824 045
	Årets investeringar	0	5 645 415
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	103 868 027	103 868 027
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 139 229	-39 024 285
	Årets avskrivningar	-2 459 942	-2 114 944
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-43 599 171	-41 139 229
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 268 856	62 728 797
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	193 000 000	180 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 379 000	3 313 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	538 000	579 000
	<i>Summa</i>	253 917 000	260 892 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 770 708	57 770 708
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	57 770 708	57 770 708

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 258 566	1 258 566
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 258 566	1 258 566
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 258 566	-1 258 566
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 258 566	-1 258 566
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	105 500
	Årets investeringar	0	5 539 915
	Omklassificering till byggnad	0	-5 645 415
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 100 565	3 825 484
	Övriga fordringar	317 809	649 996
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 418 374	4 475 480
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	496 798	452 723
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	510 102	452 723

Not 14 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Kassa	2 023	3 923
Handelsbanken	76 791	25 628
SBAB	16 662	25 030
Swedbank	1	1
Swedbank	10 093	9 971
<i>Summa Kassa och bank</i>	105 570	64 553

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,85%	2026-02-05	4 858 000	400 000
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	8 780 712	268 112
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	840 289	210 064
Stadshypotek AB	2,85%	2026-01-30	4 180 000	400 000
Stadshypotek AB	2,85%	2026-01-30	5 080 000	100 000
Stadshypotek AB	2,85%	2026-01-30	1 800 000	0
Stadshypotek AB	2,72%	2026-01-30	2 550 540	80 000
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-02-23	3 200 000	0
			36 289 541	1 458 176

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	36 289 541
Kortfristig del	36 289 541
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 458 176
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 622 673
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	22 076	21 676
	Momsskuld	0	0
	Källskatt	15 497	19 319
	Inre fond	15 991	15 991
	Övriga kortfristiga skulder	17 315	23 937
	<i>Summa Övriga skulder</i>	70 879	80 923
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 260 304	1 207 569
	Upplupna räntekostnader	126 383	174 731
	Övriga upplupna kostnader	618 534	557 750
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 005 221	1 940 050
Not 18	Eventualförpliktelser		
	Fastigo	10 593	11 025

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-04-07.

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.

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576751874

Dokument

ÅR 2025

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2026-04-29 09:59:09 CEST (+0200) av

Ekonomer Södertörn (ES)

Färdigställt 2026-05-04 17:11:13 CEST (+0200)

Signerare

Ekonomer Södertörn (ES)

HSB Södertörn

ekonomer.sodertorn@hsb.se

+46708686915

Signerade 2026-04-29 09:59:10 CEST (+0200)

Robert Nuse (RN)

HSB Brf Daggkåpan i Tullinge

robert.nuse@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robert Nuse"

Signerade 2026-04-30 08:34:49 CEST (+0200)

Britt-Marie Storbjörk (BS)

HSB Brf Daggkåpan i Tullinge

b.storbjork@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt-Marie Margareta Storbjörk"

Signerade 2026-04-29 10:44:12 CEST (+0200)

Eva Nyström (EN)

HSB Brf Daggkåpan i Tullinge

bestemors@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Nyström"

Signerade 2026-04-30 09:21:00 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576751874

Markus Porsarp (MP)
HSB Brf Daggkåpan i Tullinge
porsarp88@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS PORSARP"
Signerade 2026-04-29 11:31:42 CEST (+0200)

Monica Eriksson (ME)
HSB Brf Daggkåpan i Tullinge
bkmoneri03@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA ERIKSSON"
Signerade 2026-04-29 12:24:17 CEST (+0200)

Therese Stenman (TS)
HSB Brf Daggkåpan i Tullinge
therese.stenman@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THERESE STENMAN"
Signerade 2026-04-30 08:41:57 CEST (+0200)

Joacim Öberg (JÖ)
HSB Brf Daggkåpan i Tullinge
joacim.oberg@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joacim Öberg"
Signerade 2026-04-29 12:42:21 CEST (+0200)

Stig Westergård (SW)
HSB Brf Daggkåpan i Tullinge
stig.westergard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STIG
GÖRAN WESTERGÅRD"
Signerade 2026-05-04 15:38:43 CEST (+0200)

William Lindström (WL)
Kungsbron Borevision AB
william.lindstrom@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLIAM LINDSTRÖM"
Signerade 2026-05-04 17:11:13 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576751874

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Daggkäpan i Tullinge

Org.nr 712800-0663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Daggkäpan i Tullinge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Daggkäpan i Tullinges finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Daggkåpan i Tullinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stig Westergård

Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576890406

Dokument

Revisionsberättelse HSB Bostadsrättsförening
Daggkåpan i Tullinge 2025-12-31

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-30 10:25:32 CEST (+0200) av

Ekonomer Södertörn (ES)

Färdigställt 2026-05-04 17:11:04 CEST (+0200)

Signerare

Ekonomer Södertörn (ES)

HSB Södertörn

ekonomersodertorn@hsb.se

+46708686915

Signerade 2026-04-30 10:25:32 CEST (+0200)

Stig Westergård (SW)

stig.westergard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STIG
GÖRAN WESTERGÅRD"

Signerade 2026-04-30 19:54:25 CEST (+0200)

William Lindström (WL)

william.lindstrom@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLIAM LINDSTRÖM"

Signerade 2026-05-04 17:11:04 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576890406

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Punkt13.

Bildande av 1st bostadsrätt Tbv 22 och mandat att kunna avyttra egendomen

Ärende: Ombilda en lokal/hyresrätt som är anpassad till boende.

Yta: 50 KVM fördelat på 1 rum och kök (sovalkov) och uteplats som blir utformad till nyttjanderätt genom arrende.

Process: Efter beslut att ombilda åsätta blivande bostadsrätt ett andelstal, avgift i föreningen genom bostadsrätt.

Avyttring: Sker efter andelstal, avgift är fastställt och nödvändiga åtgärder vidtagna såsom genomgång och beskrivning av mäklarbild. Överlåtelse sker till marknadspris genom indikation via värdering av mäklare. Uppdrag kan ges till mäklare att försälja.





DAGORDNING

**vid ordinarie föreningsstämma 2026, 21/5 19.00, lokal Daggpärnan i HSB:s
Bostadsrättsförening Daggkåpan i Tullinge**

1. Stämmans öppnande och val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut i fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för det kommande verksamhetsåret, samt principer för andra ekonomiska ersättningar till förtroendevalda
13. Bildande av 1st bostadsrätt Tbv 22 och mandat att kunna avyttra egendomen
14. Cirkulerande brev
15. Val av erforderligt antal ledamöter till styrelsen
3 ordinarie styrelseledamöter för en tid av två år
16. Val av revisor och revisorssuppleant
 - a) 1 revisor för en tid av ett år
 - b) 1 revisorssuppleant för en tid av ett år
17. Val av valberedning
18. Val av fritidskommitté,
19. Erforderligt val av ordinarie ledamöter och suppleanter till HSB Södertörns fullmäktige
20. Motioner 3 st (se motionsbilaga)
 1. Leksaker på gårdarna
 2. Återställande och bevarande av mekaniska lås i entréportar och gemensamma utrymmen
 3. Investerings- och kostnadstrappa samt förstärkta transparenskrav i Brf Daggkåpan
21. Stämmans avslutande

22. Möjlighet till övriga frågor som inte har dagordningspunkt årsmötet.

HSB Bostadsrättsförening Daggkåpan i Tullinge
Tullingebergsvägen 27 (föreningsexpeditionen)
Besökstid: torsdag 16:00-18:00

