



Årsredovisning 2025

HSB brf Daggkåpan i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Daggkåpan i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0651 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stormhatten 2	1958-01-01	1959
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 584
8	lokaler (hyresrätt)	670
68	p-platser	0
Totalt 167 objekt		6 254

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 46 st 2 rok, 24 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Holm	Ledamot
Elsa Persson	Ordförande
Lars Gunnar Björk	Ledamot HSB
Jörgen Hagberg	Ledamot
Leif Walseth	Ledamot
Eric Classon	Ledamot
Carina Robrandt	Suppleant
Sol Amanda Westerlund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Hagberg och Eric Classon.

Firman tecknas två i förening av Elsa Persson, Jan Holm, Eric Classon, Jörgen Hagberg.

Revisorer har varit: Mia Jansdotter och Markus Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Örjan Wikberger (sammankallande) och Yvonne Wengler , vald vid föreningsstämman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +13,7%. En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-09-01, varvid planen uppdaterades.

Åtgärder som hanterats under året:

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) åtgärder
- Inköp av utebelysning
- Igenpluggning av vattenavlopp
- Upprättande av trivselregler
- Relining av stammar på Torlandsgatan 13A, b samt bottenplattan på Krondikesvägen 22

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025	Relining av stammar på Torlandsgatan 13A, b samt bottenplattan på Krondikesvägen 22.
2024	Relining av avloppstammar på Hårdängegatan 14A-C. Byte resterande stamventiler till radiatorer i källare.
2023	Tätning av hängrännor på carportarnas tak. Brädbyte och målning av carportar, sop- och källsorteringshus samt cykelbod. Uppfräschning av entrén på Krondikesvägen 22 med nya blomlådor och handledare. Byte av tre dörrar på källsorteringshus och cykelbod. Komplettering av taggläsare på baksidesdörren på cykelboden. Relining av avloppsstammar på Krondikesvägen 20A och 20B. Installation av solceller på carporttak, samt bod för solcellsanläggningen. Byte av radiatorventiler på Krondikesvägen 22.
2022	Inklädning av källarrör efter ventilbyte. Byte av armaturer i höghuset. Relining av stående stammar i höghuset. Ombyggnation av carportar samt nybyggnation av parkeringsplatser på innergården. Installation av 14 laddstolpar för elbilar i carportarna och på parkeringsplatserna. Asfaltering av ytor i anslutning till carportar, parkeringsplatser och på innergården. Ny policy och avtal för parkeringsplatser.
2021	Planering och förberedelser inför nästa års om- och nybyggnation av carportar, elbilsaddstolpar och parkeringsplatser. Byte av stamventiler i källarna, både för kall- och varmvatten samt för värmesystemet. Sanering av isoleringsmaterial runt stamventilerna i källarna. Uppsättning av insynsskydd på cykelkällarförråd. Relining av en stående stam i höghuset. Inköp och utplacering av ozonrenare i ett av våra trapphus.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Installation av digitala tvättstugebokning & underhåll av balkongerna.
2027	Eventuellt byte av torkutrustning i tvättstugan på Hårdängegatan.
2028	Eventuellt asfaltering och lagning av gårdsytor.
2029	Eventuellt gruppbyte av ledlysrör i gemensamma utrymmen. Eventuellt byte av elmätare.
2030	Eventuellt fortsättning av asfaltering av gårdsytor.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 10 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	217	146	115	144	128
Skuldsättning, kr/kvm	2 683	2 262	2 314	1 886	1 449
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 005	2 534	2 592	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	233	223	218	190	186
Årsavgifter, kr/kvm	899	794	716	552	552
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	899	803	728	670	683
Nettoomsättning, tkr	5 623	5 020	4 553	4 192	4 202
Resultat efter finansiella poster, tkr	522	111	-316	15	182
Soliditet, %	27	28	28	33	38

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	273 510	0	0	273 510
Underhållsfond, kr	3 576 290	0	191 910	3 768 200
S:a bundet eget kapital, kr	3 849 800	0	191 910	4 041 710
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 124 790	111 470	-191 910	2 044 350
Årets resultat, kr	111 470	-111 470	521 568	521 568
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 236 260	0	329 658	2 565 918
S:a eget kapital, kr	6 086 060	0	521 568	6 607 628

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 236 000 kr samt ianspråktagande skett med 44 090 kr

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	2 236 260
Årets resultat, kr	521 568
Reservation till underhållsfond, kr	-236 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	44 090
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 565 918

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 565 918
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	2025-01-01 2025-12-31		2024-01-01 2024-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	5 622 513	5 012 222	
Övriga rörelseintäkter		2 000	7 793	
Summa Rörelseintäkter		5 624 513	5 020 015	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-3 305 263	-3 428 614	
Övriga externa kostnader	Not 4	-443 542	-102 871	
Personalkostnader	Not 5	-69 456	-195 400	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-793 065	-749 450	
Summa Rörelsekostnader		-4 611 327	-4 476 335	
Rörelseresultat		1 013 185	543 679	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 456	26 056	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 074	-458 265	
Summa Finansiella poster		-491 618	-432 209	
Resultat efter finansiella poster		521 568	111 470	
Resultat före skatt		521 568	111 470	
Årets resultat		521 568	111 470	



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	21 189 438	20 198 110
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 189 438	20 198 110
Summa Anläggningstillgångar		21 189 438	20 198 110

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		476	4 292
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 007 690	928 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	333 937	316 818
Summa Kortfristiga fordringar		3 342 103	1 249 693
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 085	0
Summa Kassa och bank		1 085	0
Summa Omsättningstillgångar		3 343 188	1 249 693
Summa Tillgångar		24 532 627	21 447 803



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	273 510	273 510
Fond för yttre underhåll	3 768 200	3 576 290
Summa Bundet eget kapital	4 041 710	3 849 800
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 044 350	2 124 790
Årets resultat	521 568	111 470
Summa Fritt eget kapital	2 565 917	2 236 260
Summa Eget kapital	6 607 628	6 086 060

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 770 0487 283 169
Summa Långfristiga skulder		12 770 0487 283 169
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 009 9516 864 450
Leverantörsskulder		205 983291 396
Skatteskulder		14 28815 871
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	178 224187 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	746 505719 082
Summa Kortfristiga skulder		5 154 9518 078 573
Summa Skulder		17 924 99915 361 742
Summa Eget kapital och skulder		24 532 62721 447 803

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 013 185	543 679
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	793 065	749 450
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	793 065	749 450
Erhållen ränta	1 456	28 273
Erlagd ränta	-501 853	-458 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 305 854	862 723
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	90 599	109 692
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-60 344	131 797
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	30 255	241 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 336 109	1 104 212
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 784 394	-1 745 371
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 784 394	-1 745 371
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 993 604	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-361 224	-324 922
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 632 380	-324 922
Årets kassaflöde	2 184 095	-966 081
Likvida medel vid årets början	769 809	1 735 890
Likvida medel vid årets slut	2 953 904	769 809



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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: 10-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 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.

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 893 072	4 303 476
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	124 165	129 374
	Hyror lokaler	250 476	216 852
	Hyror garage och parkeringsplatser	304 320	302 920
	Hyror förbrukningsbaserad	25 967	30 872
	Övriga primära intäkter	38 609	38 307
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 636 609	5 021 801
	Avgiftsbortfall	0	-1 419
	Hysesbortfall	-14 096	-8 160
	<i>Summa</i>	-14 096	-9 579
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 622 513	5 012 222
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-822 825	-805 462
	Snö och halk-bekämpning	-57 581	-153 642
	Reparationer	-199 477	-326 153
	Planerat underhåll	-44 090	-51 516
	Försäkringsskador	-48 384	-17 537
	El	-256 925	-269 266
	Uppvärmning	-863 975	-819 799
	Vatten	-341 900	-303 547
	Sophämtning	-170 856	-176 791
	Fastighetsförsäkring	-109 998	-98 795
	Kabel-TV och bredband	-229 983	-230 860
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-158 908	-163 920
	Övriga driftkostnader	-363	-11 328
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 305 263	-3 428 614

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 940	-2 522
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 300	-1 783
	Administrationskostnader	-21 703	-20 688
	Extern revision	-21 000	-13 625
	Konsultkostnader	-16 484	-9 281
	Medlemsavgifter	-35 300	-35 300
	Föreningsverksamhet	-498	-462
	Övriga förvaltningskostnader	-339 317	-19 211
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-443 542	-102 871
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 178	-53 940
	Revisionsarvode	-2 032	-4 066
	Övriga arvoden	-6 092	-104 077
	Sociala avgifter	-11 154	-33 317
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-69 456	-195 400
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-692 068	-648 452
	Avskrivning på markanläggning	-100 998	-100 998
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-793 065	-749 450

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 871 797	28 126 426
	Ingående anskaffningsvärde mark	144 400	144 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 259 108	2 259 108
	Årets investeringar - relining	1 784 394	1 745 371
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 059 699	32 275 305
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 077 195	-11 327 745
	Årets avskrivningar	-793 065	-749 450
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 870 261	-12 077 195
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 189 438	20 198 110
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	806 000	799 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	352 000	760 000
	<i>Summa</i>	64 958 000	61 759 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 131 330	15 131 330
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 131 330	15 131 330
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 952 819	769 809
	Skattekonto	54 871	158 774
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 007 690	928 583
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	115 479	109 998
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 458	206 820
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	333 937	316 818

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

1 085

0

Summa Kassa och bank

1 085

0

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Swedbank

3,31%

2028-03-24

4 578 080

110 560

SBAB

3,17%

2029-09-13

2 931 250

75 000

SBAB

3,09%

2029-11-22

1 987 500

50 000

Stadshypotek

3,24%

2027-04-30

3 585 894

77 116

Stadshypotek

3,89%

2026-03-30

3 697 275

137 300

16 779 999

449 976

Långfristig del

12 770 048

Nästa års amortering av långfristig skuld

312 676

Lån som ska konverteras inom ett år

3 697 275

Kortfristig del

4 009 951

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

449 976

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 799 904

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,37%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

17 233

1 214

Inre fond

159 103

178 561

Övriga kortfristiga skulder

1 888

8 001

Summa Övriga skulder

178 224

187 776

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

431 107

459 475

Upplupna räntekostnader

9 571

18 350

Övriga upplupna kostnader

305 827

241 257

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

746 505

719 082

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Årsredovisningen har färdigställts 2026-05-04.

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 Bostadsrättsförening Dagdkåpan i Östersund, org.nr. 793200-0651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dagdkåpan i Östersund för räkenskapsåret 2025.

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 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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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. 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 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 Bostadsrättsförening Dagdkåpan i Östersund för räkenskapsåret 2025 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mia Jansdotter
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Daggekåpan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elsa Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 21:20:03



Lars Gunnar Björk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:13:54



Jörgen Hagberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 21:23:52



Leif Walseth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:02:58



Eric Classon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:47:36



Jan Anders Holm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:34:58



Mia Jansdotter

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:34:11



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 11:16:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Daggekåpan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mia Jansdotter

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:36:51



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 11:16:02



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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