



HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

DAGGKÅPAN I TULLINGE

ÅRSREDOVISNING 2022



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening

Dagdkåpan i Tullinge

Bildades 1962, 29 nov	Bostäder	214 st	16 307 kvm	Bostadsrätter:
Fastigheterna köptes 1963	Hyr lgh	1 st	100 kvm	43 st 4 rum & kök
Byggnation 1963-65	Hyr.lokal	30 st	490 kvm	76 st 3 -:-
Inflyttning 1964-65	Garage	77 st		36 st 2,5 -:-
Takpapp 1993-94	P-platser	108 st		56 st 2 -:-
Renovering fasad 2003-05	Laddplats	2 st	16.897 kvm	3 st 1 -:-
Renovering värme 2003-05				
Renovering mark 2005-06				
Bergvärme 2011-12				
P-däck 2015				
Källardörrar 2022				
(Gårdar 2023)				
(Trapphus målning och reparation 2023)				



§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Dagdkåpan 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 anknytning 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

Varje år har sitt egna innehåll av årsringen och detta år har satt många förvaltningsrelaterade saker på sin spets. Vår förening har sedan länge valt en modell att arbetsleda anställda då detta skapat mer varaktiga och långsiktiga mervärden. Vi skulle kunna säga att vi räknat på detta och funnit att utfallet ger mer värde för avgiften i form av mer ingående arbete med både drift, skötsel, förvaltning och underhåll. Ställtider kan bättre fyllas med andra löpande göromål och styrelsen kan erhålla stöd i form av genomföranden av fattade beslut. Ett exempel kan vara att måla om trapphusen som föregåtts utav kravställning och anbudsfas innan slutligen beställning och start blir aktuell. Varje liten åtgärd har ofta ett flertal försteg och efteradministrering då åtgärden ska besiktigas, uppdateras i underhållsplanen etc.. Så färgen på väggarna i trapphusen är endast en del av allt arbetet.

I år har vi erhållit en lång rad utav skador i allt från badrum och kök där vatten eller stamstopp varit orsaken till omfattande åtgärder i bostadsrätt. En skada har många försteg och efteradministration där val av entreprenör inte enbart väljs på minsta krona utan också fördelaktig arbetsledning och kunskap om att ha medlemskontakt under åtgärdandet. I år har också radiatorrör gått sönder och skapat stor omfattning utav 500 liter varmt vatten som strömmat ut och tagit sig fram ut i lägenheter. Mögel (svart) har också varit aktuellt i år och visat på vikt utav god och fungerande cirkulation på inomhusklimatet och luften. Ja allt detta kräver en handfast förvaltning. I år har förvaltningen och skötsel haft behov utav att arbeta med framdriv för sina åtaganden och bitvis har styrelsen behövt gå in i självförvaltningsläge, dvs administrera vissa delar som ska normalt löpa på med god planering.

Framsidan med anställda är när allt fungerar och baksidan är när det är obalans och träffsäkerheten att uppfylla de krav som ställs av föreningen variera bitvis. Ledtider blir längre och med ojämn kvalitet, dvs välskötthet. Från sent 90-tal köpte föreningen sina tjänster och i princip samma saker kunde inträffa med annan driftform.

Under 2023 ska styrelsen väga samman utfall och insats och göra en avvägning för hur långt styrelsen ska gå i självförvaltning vilket påverkar förtroendevalda som normalt överlämnat ansvar för löpande drift och förvaltning till anställda. Som sagt om allt fungerar är det nog den bästa formen att med frihet under ansvar sköta om fastigheter med dess innehåll oss medlemmar.

Det som vi märker är att olika saker händer mer ofta idag och av ordningsfrågekaraktär. Fler slänger hushållssopor i sopkorgar vilket är ett fenomen som ökat senaste tid. Fler ställer bilar längre på gårdarna och därmed får de säkerligen också parkeringsböter. Nedskräpning minskar inte och ordningen i grovsoprummet missutnyttjas då både bilbatterier, färgburkar och byggavfall slängs där. Dessa avfall ska lämnas hos kommunala anläggningar tex. Skyttbrink. Ska föreningen stänga grovsoprummet eller påbörja övervakning med kamera för att börja fånga missutnyttjare? Ingen rolig utveckling.

Är vi fler idag som bara bor och inte bryr sig? Vi tror inte det men föreningen behöver vara snabbare på bollen vid avvikelserna och kartlägga och påbörja resan i att vårda det som vi kallar sundhet skick och ordning så det upplevs som trivsel och trygghet i boendet. Ska vi trots många nyinflyttade lyckas bibehålla ordningen som vi vill ha så behöver vi samverka mera och helt enkelt börja säga hej du där du tappade skräp eller fråga okända i föreningen vem dom besöker och att gemensamhetsreglerna är till för föreningens medlemmars trivsel. I Brf Dagdkåpan är vi vana med god ordning, trivsel och att vi hälsar på våra grannar och hjälps åt att vår förnings funktion upplevs som god. Att bo rätt i bostadsrätt fordrar att man kan sina skyldigheter i stadgarna och förstår dess innebörd. Om detta måste vi, märker vi informera mera under 2023. Ditt ansvar för ytskikt och tätskikt är långtgående. Vi tror trots detta att vi måste börja med lägenhetsbesiktningar igen då brister, avvikelser och skador ökar och därmed utgifter och onormalt slitage på nyttjanderätten. Nästa som flyttar in kan få ta över dessa brister ser vi.

Styrelsen.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dagdkåpan i Tullinge org.nr:
712800-0663 får härmed avgiva årsredovisning för föreningens 61:e
verksamhetsår under räkenskapsåret 2022-01-01- 2022-12-31

Förvaltningsberättelse 2022

Förtroendevalda 2022



Robert Nuse
Eva Nyström
Monica Eriksson
Britt-Marie Storbjörk
Markus Porsarp
Jonte Söderström
Peter Söderman
Julia Willig

Stig Westergård
Niklas Tengné

Leif Storbjörk
Åsa Wallin
Jens Bråkenhielm

Åsa Wallin
Leif Storbjörk
Eva Reynolds
Eva Nyström
Leif Bohlin
Carina Sjölander
Julia Willig
Cecilia Hultqvist

Ordförande
V ordförande, studieorganisatör
Sekreterare
Ekonomi
Periodiskt underhåll
HSB-Ledamot
Suppleant, SBA
Suppleant tom. aug därefter vakant

Revisor
Revisor suppleant

Valberedning sammankallande
Valberedning
Valberedning

Fritidskommitté
Fritidskommitté
Fritidskommitté
Fritidskommitté
Fritidskommitté
Fritidskommitté
Fritidskommitté tom. aug.
Fritidskommitté

Föreningens heltidsanställda under året har varit biträdande förvaltare
Camilla Lindell och Fastighetsskötare Kim Molin, timanställda under viss
tid Leif Storbjörk, Leif Bohlin (kvartal 1-2)

I tur att avgå (valbara) 2022 är:
Robert Nuse, Monica Eriksson, vakant suppleant

Föreningens verksamhetsår 2022

Ett år av väldigt många små och stora pågående åtgärder kan året sammanfattas av. Året har även varit en utmaning att uppnå en trygg proaktiv skötsel och förvaltning. Styrelsen har bitvis backat upp det löpande genom partiell självförvaltning dvs. styrelsen har arbetat mer än normalt med driften av föreningen under året.

OM FÖRENINGEN**§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte****§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål****§ 3 Samverkan****Fritidskommitténs årsberättelse**

Sverige öppnade i början av året så sakteliga upp efter ett par år med coronapandemin, så även fritidskommittén. Men för säkerhets skull så hade vi inga inomhusaktiviteter under våren. Första aktiviteten blev några boulevällar frampå vårkanten. Vi inriktade oss mest på att förbereda Dagdkåpens 60-årsfest den 27 augusti. Det blev en lyckad eftermiddag/kväll med skatt-jakt för de minsta, femkamp och tips-promenad för hela familjen. Sedan satte vi oss till bords inne i tältet och njöt av god mat och dansade till härlig musik av bandet Crazy Chester.



Under hösten arrangerade vi Dartkvällar i Dagdkåpan. Det blev ett glatt gäng som spelade under några torsdagskvällar. I slutet av oktober när det började bli kallt och mörkt ute arrangerade vi en pubafton i Dagdkåpan med drop in under kvällen fram till kl. 23. En trevlig kväll med mycket prat och skratt. Fritidskommittén tar gärna emot förslag på aktiviteter från er boende, maila till brf.fritid@gmail.com

**Främja medlemmarnas ekonomiska intressen.**

Många förknippar en förening som de bor i som ett sätt att kort sagt bara bo i. Andra utvecklar ett långt boende där ett första boende övergår i fortsatt familjebildning med stort deltagande i det lokala föreningslivet och kulturlivet. Det finns kort sagt två sätt att främja det ekonomiska intresset och det är att bibehålla fastigheterna i gott skick med potential att långsiktigt ha ett bra sparande så att framtida underhåll kan genomföras utan drastiska plötsliga höjningar av avgiften.

Det betyder att vi som bor idag betalar (spar) för det vi sliter på idag och fonderar till framtiden för att återställa skicket görs varje månad genom avgiften. Det betyder att ett förmodat snålt och ett obetänkt sparande minskar möjligheten att bibehålla skicket på fastigheterna utan plötsliga och stora höjningar av avgiften.

Ett annat sätt att fundera i dessa banor är att bra funktioner och bra gemenskap och hög trivsel bidrar till att området förblir attraktivt och därmed kan överlåtelsepriserna sättas på ett fördelaktigt sätt för de som säljer. I korta ordalag så är en bra skött förening med ett väl fungerande inre liv underlag för att det går att sälja till möjligt mer än förväntande överlåtelsepriser.

Givetvis betyder bostadsrättshavarens egna underhåll mycket för slutpriset. Det finns olika sätt att främja en medlems ekonomiska intresse.

Ett sätt är att den nyttjanderätt som medlemmen köper har en värdestegring genom att fler vill bo i föreningen och därmed budar. Ett ökat överlåtelsepris kan därav vara en indikator som föreningen uppvisar.

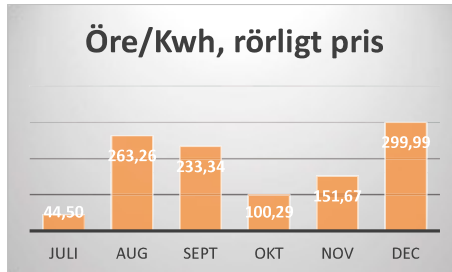
Under 2022 har 28 överlåtelser (fg år 21 st) genomförts och medelpriset har varit 30 930 kr/kvm (fg år 29.371). Antal överlåtelser är fler än ett normalår.

Värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

I samband med de högre elpriserna och att föreningens fasta avtal på el löpte ut i augusti så aktiverades frågan om det i det rådande läget var billigare att värma föreningen med fjärrvärme istället för att driva bergvärmens kompressorer med el för att framställa värme ur berget. Frågan sammanföll med SFAB:s fråga till föreningen om att för ett år enbart köra fjärrvärme. För förbrukningen av kvarvarande fastighetsel (belysning, tvättstugor m.m) är utsläppsavtrycket följande:



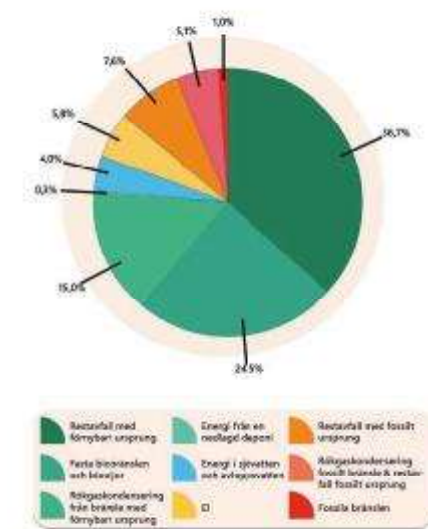
Förändringen för föreningen gällande Kwh-priset (exklusive avgifter) är minst sagt beroende av väder och vind samt andra nationella beroenden men även vad som händer inom EU och det som bestämmer nivån. Så forts om elmarknaden och priserna ser ut att gynna att binda igen avaktar föreningen. Från augusti har priserna varit:



För fjärrvärmeleveranserna till föreningen under året har det sett ut enligt följande, 1177,46 MWh (1177460 Kwh):



Från Oktober gick föreningen över till 100% leverans av leveranser för tillhandahållande för värme (radiator&varmvatten). De senaste uppgifter som finns tillgängliga för SFAB är att fjärrvärmens produceras enligt följande:



Sammanfattningsvis är värmeproduktion av

bergvärme mindre belastande ur ett CO2 perspektiv jämfört med de uppgifter som finns tillgängliga fr 2021. Den 1% som är fossilt bränsle härrör från mycket kall väderlek när olja går in som stöd för normala bränslen. 46,8 gr CO2/Kwh är uppgiften från 2021 från SFAB vilket gör att föreningen med 100% fjärr-värmeuppvärmning förbrukar genom utsläpp 55,1 ton CO2 till atmosfären istället för 0 kg med bergvärmeuppvärmning. Föreningen har inte för 2022 någon klimatkompensering men om sådan kompensering skulle beslutas kan det röra sig om ca 9000 kronor/år som kan investeras i ett specifikt projekt i t.ex annat land som smutsar ned mycket genom utsläpp till luft (CO2).

Beträffande föreningens egna direkta utsläpp Har 94 liter diesel förbrukats och 63 liter bensen. Trimmer och handgräsklippare är eldrivna.

Föreningens laddplatser har hög beläggning och används flitigt och bidrar till minskade utsläpp av CO2.

Samverkan

Föreningen har deltagit i HSB Södertörns årsmöte 12 maj. Styrelsekonferens genomfördes 21-22 oktober där flertal seminarium genomfördes och handlade om både trygghet och miljö, ekonomi och teknik. I styrelsen utser HSB Södertörn en ordinarie ledamot. Föreningen är medlem utöver i HSB Stockholms Fastighetsägarförening.

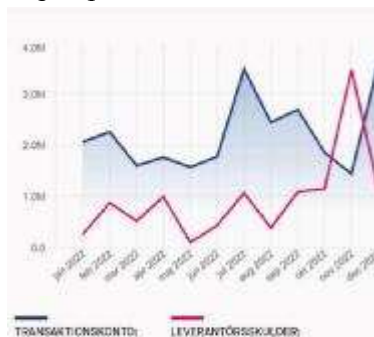
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN § 11 INSATS, ANDELSTAL OCH ÅRSAVGIFT

2022 fattade styrelsen ett beslut att höja avgiften med 5% för 2023. Föreningens drift underhåll och investeringar vidmakthåller föreningens värde över tid. Sparandet sker i form av fondering av medel genom att planera långsiktigt för föreningens periodiska underhåll. Budgeten för 2023 är enligt följande och medförde lägre amortering på lånen och att nya lån temporärt läggs på amorteringsfritt. Revidering av underhållsplanen medgav tillika ett ökat

utrymme genom revidering för både åtgärder och när. Flera poster har kunnat förläggas framåt i tid. Om räntor fortsätter att öka likväl energipriser om dessa kvarstannar på hög nivå och prisökningar fortsätter kommer avgifterna sannolikt att höjas även de kommande närmaste åren då sparandet behöver öka. Likviditeten blev pga många samtidiga åtgärder ansträngd under nov-dec. Ett lån upptogs för investering för markprojektet med 5 milj.

Budget 2023	
Rörelseintäkter	
Årsavgifter	11 711 764
Inre fond	0
Hyllsintäkter	1 059 659
Övriga intäkter	67 000
Summa rörelseintäkter	12 838 423
Rörelsekostnader	
Driftskostnader	-8 321 351
Planerat underhåll	-345 000
Fastighetskost	-359 000
Avskrivningar	-1 996 000
Summa rörelsekostnader	-11 021 351
Rörelseresultat före finansiella poster	1 787 072
Finansiella poster	
Räntetäkter	0
Räntekostnader	-1 039 000
Summa finansiella poster	-1 039 000
Resultat efter finansiella poster	748 072
Extravärdna poster	0
Föreningens inkomstkatt	0
Årets resultat	748 072
Avsättning till underhållsfond	-1 052 000
Avlyft ifrån underhållsfond	345 000
Resultat efter fondavsättning	41 072

Året har medfört till att både att låna ut en period (6 mån) för att få lite högre ränta på likviditeten och stora samtidigt utgifter i nov-dec då lån upptogs. Sparandet behöver långsiktigt öka.



Här nedanför lämnas redogörelse för större åtgärder inom både drift, reparationer och underhålls samt investering som avgifterna används till:

Groot Park & Trädgård AB	-2 992 163,00	Gårdarna
Stadshypotek AB	-1 778 607,00	Lån&amort
SödertörnsGruppen AB	-1 500 437,00	Trapphus, skador
PS Måleri	-1 197 443,00	Trapphusen
Södertörns Fjärrvärme AB	-970 256,00	Värme
Skatteverket	-948 710,06	Skatter
Säkerhetsdörren i Mälardalen	-920 973,00	Källardörrar
Vattenfall Kundenservice AB	-857 861,83	Nät
Switch Nordic Green AB	-813 910,00	El
Turlocks Måleri AB	-678 656,00	Brandskadan
Renässen Allservice AB	-661 850,00	Städning
HSB Södertörn ek för SSG Nordic AB /Midt Factoring A/S	-521 771,00	Tjänster/medlemskap
SSG Nordic AB /Midt Factoring A/S	-490 200,00	Skador/brand
Botkyrka Kommun	-430 972,00	Vatten/avlopp
Bauer Watertechnology Systems AB	-371 736,00	Teknik för rör
Ocab i Stockholm AB	-301 140,00	Skador
Tele 2 Sverige AB/Com Hem	-258 013,00	Bredband
SRV Återvinning AB	-205 049,00	Sopor
Björn Persson Plåstlageri AB	-204 600,00	Tak
Folksam	-189 562,00	Försäkring
Vinn Transport AB	-119 631,00	Snöröjning
Tillfällig leverantör-PM	-78 816,00	
Planview International AB	-66 336,00	Förvaltningsstöd
Tullinge Rör AB	-59 595,00	Reparationer
Indoor Energy Living Sweden AB	-56 634,00	VVS
Handelsbanken Korttjänster	-51 056,04	Bankkostnader
Frilans Finans Sverige AB	-49 513,00	Arkitekt
Securitas Sverige AB	-42 385,00	Jour
HSB Brf Violen i Tullinge	-39 420,00	P-platser
Frank & Skyttberg Construction AB	-32 713,00	Snöröjning
Tractor Tooling Stockholm AB	-31 695,00	Service&rep
Sortera Skandinavien AB	-30 400,00	Container
Huddinge Arrangörsservice AB	-29 930,00	60-års jubileum

Markprojektet (gårdarna)



Efter en intensiv kravfas för respektive gård i samverkan med projektledare, arbetsgrupp och förarbetet med idéfasen med boende så vidtog själva arbetet med att få utformningen på plats. Med erfarenheter från hur vi ville nyttja gårdarna under coronafasen och ny tankar blir våra gårdar slutligt klara tidig vår då tjälen går ur marken då sista handen läggs vid. Invigning av våra nya grillplatser ser vi fram emot.



Montage av underlag för beslut av pergola.

Trapphusen (måleri)

Ett arbete med programbeskrivning påbörjades i januari där en beskrivning tog form utifrån husens tidsålder, nuvarande färgsättning och tankar om att ta in fasadfärger in i trapphusen. Styrelsen fick noggranna beskrivningar om hur mycket olika färger gör sig i olika dagsljus och hur de

fungerar tillsammans utan att skapa obalans i vad styrelsen ville skulle framträda på inrådan och stöd av arkitekten. En formulering blev:

"Ny färgsättning ska stämma överens med husets ursprungskaraktär och därmed bidra till att skapa en tidlös och långlivad karaktär".

- Vertikala fondväggar
- Ton i ton
- Klassisk rand

Så löd de olika förslagen som slutligt ledde fram till förslaget klassisk rand som provmålades innan slutligt alla aspekter på olika dagsljus etc vägdes in till färgton för färgvalet.



Källardörrar

De ursprungliga källardörrarna kunde ej moderniseras och anpassas till kommande genomförande av passer och låssystem för entré, och källardörrar. De var fylld med asbest som brandfyllning. Nya dörrar från Daloc inmonterades förberedda med eltryckslås som ska anslutas till det planerade RCO-system som planeras bli nya låssystemet.

Brandskadan

Under året har arbetet pågått med att få fönster och balkongpartier på plats. Föreningen ser att en relativt liten skada som inte räknades som totalskada på mer än en

bostadsrätt så är med både leveranstider, olika hantverksgrupper som blev iblandande från branden juli 2021 till besiktning maj 2022 och reglering av försäkringsersättning som beräknas slutföras jan 2023 ett mycket långt förlopp som föreningen lärt sig mycket på. Ett exempel är hur viktig starten var och att rätt saneringsföretag anlitas samt projektledning som dokumenterar och rapporterar. Skadan har kostat föreningen genom åldersavdrag 327.861. Därtill kommer köpt projektledning av HSB Södertörn. En slutsats är att förebygga brand måste bli en uppgift att hålla hög kunskap för risker som finns för brand i lägenhet och vad man ska göra vid sådan olycka. En brand belastar föreningen helt initialt innan en reglering kan göras. En brand är en stor ekonomisk belastning under reparationerna pågår.

Erstatningsanspråk skada	378935-00822	BSF Dagdkåpan
Ansvarig skad.	Tullingebyggen 27	
Orsak	Felkonstrukt	
	010100012465	
SSG	48325900	99 821 kr
SSG	48325460	99 418 kr
Taflock Måleri	24700	658 718 kr
Taflock Måleri	25450	18 938 kr
Taflock Måleri	15170	159 050 kr
Taflock Måleri	14510	152 983 kr
Konstrukt	8973	7 924 kr
DAFO	1565	1 956 kr
Sammanlagt skada		1 527 213 kr
Arbetskost		
Måleri 30%		45 829 kr
Altandörrar + Skotpartier	30%	122 256 kr
Staplar	30%	158 336 kr
Styckverk		47 600 kr
Försäkringsersättning		1 149 352 kr

Yttre besiktning

En årlig utomhussyn har genomförts och tagit sikte på hur utfall på drift och skötsel blivit. Lekturstrukturer som dömts ut har tagits bort i avvaktan på att gårdsmiljön ses över i arbetsgruppen.

Aspen

Efter en genomgång av kvarvarande tid för ett trädets maximala livslängd kunde vi konstatera att det fanns några år kvar men brott på grenar som skapade risk för nedfallande bitar beslöt att ta oss an att ta ned gårdsträdet.



Aspen blev över 60 år.

Avflyttningssyn

Föreningen har påbörjat en systematisk syn av bostadsrätt när en överlåtelse ska genomföras. Syftet är att uppfånga avvikelser i förenings ansvar men även i övrigt installationer, ytskikt. Det vi upptäckt är främst olika slag av anpassning av badrum där olika dragningar av rör och anslutningar kan äventyra hela fastighetens cirkulation på värmesidan. Det handlar om att emot gällande regler så har element tagits bort och ersätts av handdukstorkar som anslutits på radiatorkretsen helt felaktigt. Dessutom avtar värmen om sommaren och en handdukstork fungerar ej när det är varm ute maj-sept. En handdukstork ska vara lämpligt ansluten till eluppvärmning. Föreningen behöver genomföra en mer genomgripande besiktning för detta område och utkomma med utförlig anvisning för hur badrum bör renoveras och anpassas.

Saneringsskadan

En större skada på en bostadsrätt har föranlett en totalsanering då svartmögel konstaterats kunna sprida sig över tid. Under 2022 färdigställdes den del som föreningen ansvarade för. Då skadan ej täckts av försäkringen enligt Folksam's utlåtande blir det ekonomiska omfattande för likväl förening som boende då reglering sker utefter stadgarna.

Vattenskador

Under året har 7 större skador som pågått i sina olika faser. Vi ser att vissa skador går inget att göra åt medan andra kunde ha minimerats något genom tidigare åtgärder dels i skadeprocessen men också genom förebyggande arbete såsom information om bostadsrättsinnehavarens ansvar och att en återgång till regelrätta besiktningar är nog ett måste. Föreningen behöver ta ett steg in i processen när boende renoverar badrum så att vissa steg blir besiktigade och som är föreningens ansvar. Felaktiga rörarbeten eller avvikelser gentemot regelverket "säker vatten" bygger på framtida risker att föreningen får ta på sig självrisker för att åtgärd sådant som en fackmannamässighet ska handla från den boendes entreprenör som genomför rörarbeten i bad/våtrum. Under året har föreningen bytt företag som utför fuktskaderapporter från OCAB till SSG.

Fuktskaderapporterna behöver hålla mycket hög precision och skapa en korrekt bild av skadan och dess möjliga utbredning. Under 2023 behöver denna rutin följas upp så att styrelsen och dess representant som handhar skadan får bra stöd för rätt beslut om utrivning.

Tak

Föreningen har gått igenom taken och särskilt vid skarvar och genomföringar för att utföra tätningar så att livslängden kan sträckas ut maximalt. Runt om 5 år behöver föreningen ha en plan då nuvarande material lades 1993 med 10 års garanti. Ett sk. papptak kan hålla i 30-50 år beroende på väder och vind.



Sprickor i trapphus

Föreningen blir i stort sett klar under 2022 med samtliga trapphus vilket var viktigt för konstruktionen och de sprickor som äventyrade hållfastheten och att trapphusmåleriet får genomföras med åtgärdade ytor.

**Vad tror vi om avgifterna framåt i tiden?**

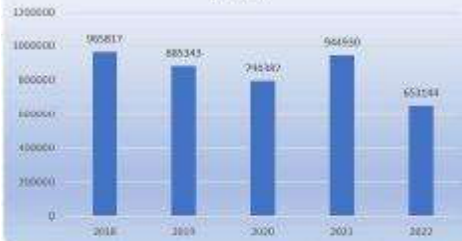
Budgeterad avgiftsnivå för 2023 är 718 kronor per kvadratmeter. Räntorna har stigit mer än fg. års prognos. Inflationen driver samtliga priser och taxor uppåt. Sparandet kan komma att behöva öka från 83 kr/kvm till normalnivå inom HSB som ligger på runt 250 kr/kvm. Avgifterna kommer att behöva anpassas till allmänna fördyringar men också att ta höjd för framtida investeringar i tak, solcell, elladdplatser etc.

Statistik

	2022	2021
Rekreations lokal	124 st	108 st
Gästlägenhet	362	107 st nätter bokade
Dagdpärlan	38	25st bokningar
Renoverings bidrag	2 st	-
P-plats och garage	24 p-platser 10 garage 1 mc-plats 2 förråd	26 st förmedlade p-platser 7 st förmedlade garage

Vatten M3**Fjärrvärme Mwh**

Ökar då bergvärmen är 100% från 1 oktober

El Kwh

Minskar då bergvärmen stängdes 1 oktober

§ 14-15 FÖRENINGSTÄMMA, MOTIONER

Avhölls den 17 maj i Dagdpärlan. utomhus för att hålla Covid-19 på behörigt avstånd. 32 röstberättigade och 4 övriga närvarade. Två motioner avhandlades, en om fler laddplatser och den andra om information från förpacknings- och tidningsinsamling.

§21 STYRELSE

Styrelsen har under året haft 14 st möten. 19 st drift har genomförts inom område drift & skötsel. I övrigt har olika aktiviteter genomförts enligt nedan för föreningsdriftens planering.



Fr v. Robert, Eva, Markus, Monica, Britt-Marie
ej med i bild Peter och Jonte

Under året har styrelsen också bemannat vissa expeditionstider under sjukdom. Ett stort antal möten har avhållits med markföretaget som anlade våra gårdar under sista kvartalet.

Kim Molin, fastighetsskötare började 14 feb.

Under sommaren anställdes fem sommarbarn som under tre veckor arbetade med löpande drift.

§27-28 FONDER OCH UNDERHÅLLSPLAN

Sparandet under året har varit **83 kr/kvm.**

Riktvärden generellt är:

Högt = > 301 kr/kvm

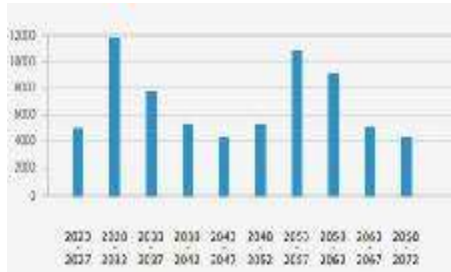
Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt

till måttligt = 121 – 200 kr/kvm

Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Idag avsätter (sparar) föreningen 1 000 000 kr för periodiskt underhåll och planeringen sträcker sig 50 år framåt. Arbetet med att uppdatera underhållsplanen pågår ständigt för att följa med i nya anskaffningar och deras livslängd.

	1: Underhåll	2: Investeringar	3: Total kostnad	4: Fondbehållning
1	345	912	1678	832
2	0	0	5826	0
3	345	912	7505	832
4	17820	18655	12897	13811



§31-32 BOSTADSRÄTTHAVARENS ANSVAR, BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

Under året har ett flertal sk. vatten, fuktskador inträffat. Ett flertal vanliga frågor om vems ansvar en viss åtgärd är i bostadsrätten har uppmärksamats i tron om att föreningen ska åtgärda allt. Stadgarna beskriver tydligt olika ansvar men föreningen behöver genomföra information om t.ex. ansvar för ett tätskikt.

[illegible]



Bilden är från Tbv 50 rör som löpte ut i badrummet från slits.



En instruktionsfilm finns på länk för att mer förstå metod.:
<https://www.bauer-wt-systems.se/fastigheter/>

Resultatet blir att avlagringarna löses upp och därmed spolas ut varför det kan vara aktuellt att vid färgat vatten (brunt) ej bli oroad, utan spola ett litet tag så försvinner det som en gång kom inifrån grusåsen i Tullinge (mineralrikt vatten). Har man filter på kökskran så kan man också skruva bort dessa mellanåt och skölja bort det som fastnat.

Föreningen har nu tre punkter som tekniken verkar på med det inkommande kallvattnet och en för radiatordelen (kopparrören).

Under året har en radonmätning blivit klar från mätperioden 2021-2022 och en ny mätperiod uppstartades som avslutas 2023. Indikationerna är inte helt entydiga där vissa värden överskrider i ett rum men inte i ett annat vilket kan tyda på att ventilationen begränsats delvis. För högre värden behöver föreningen utreda orsak och ev göra stickprov/ommatning. Högsta värde var 862 Bq/m³ och lägsta 19 Bq/m³. 41% av värdena har godkända nivåer. Resterande behöver utredas vidare.

§33 BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADA OCH OHYRA

Den brand som drabbade föreningen och boende på Tbv 27 färdigställdes under året och slutlig avräkning från Folksam regleras 2023 och beräknas bli runt 1.4 milj.

Ett större antal skador har under året drabbat föreningen. Det har rört sig om både vattenledningsskada (trycksatt ledning) och rena vattensador där ytskikt i badrum inte hållit tätt utan fukt har kunnat sprida sig till angränsande utrymmen och bostadsrätter. Även stigande stamstopp och kopparrör i slits som cirkulerar varmvatten har sprungit läck. I princip alla typer av skador med rör och vatten har under året drabbat föreningen, 9 st. Föreningen har behövt ta stöd av HSB och särskild förvaltare som nu slutet 2022 och inledningen 2023 övertog framdriften utav detta handläggande tillsammans med de parter som blir aktuella vid skador. Dessa är Södertörnsgruppen, Folksam, SSG, Desorbera (fukttekniker).

§37 INGREPP I LÄGENHET

Att ändra i bostadsrätt omfattas av att begära tillstånd för de fall ändringen omfattar bostadsrättsföreningens egendom. Här ser vi att gjorda åtgärder bakåt i tiden sett kan ha utförts bra eller med vissa brister som förr eller senare förorsakar följdskador längre fram i tiden. Känsligast är åtgärder i badrum där föreningen upptäckt olika rörmontage som blir tveksamma om en professionell besiktningsperson får genomföra syn på de olika delstegen i t.ex. renovering av badrum. Föreningen tillåter ej att ansluta golvvärme till föreningens radiatorkrets. Ändå ser vi att så är utfört tyvärr. Bortmonterade radiatorer i främst badrum skapar också problem i den gemensamma VVC-cirkulationen. Igensatta inspektionsluckor skapar svårigheter att komma åt slits. Föreningen behöver fånga upp renoveringsavvikelse som skapar framtida risker för skador som drabbar föreningen och grannar då vatten rinner nedåt till grannen vid läckage.

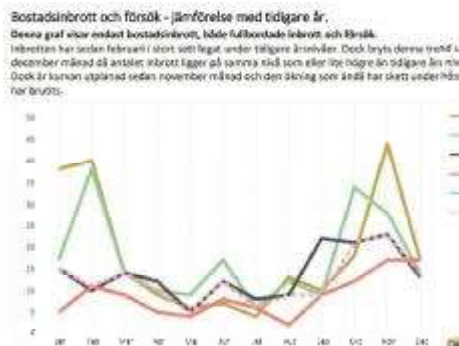
§38 ANVÄNDANDE AV BOSTADSRÄTTEN

Föreningen har få ärenden i ämnet sundhet, skick och ordning. De indikationer som finns och som föreningens medlemmar behöver ha kunskap om är:

- Grovsoprummet
- Brand och utrymningsvägar
- Lyhördhet
- Rökning på balkong
- Bilar på gårdar och körhastighet

Grannsamverkan är en organisation som Brf Dagdkåpan är med i och våra grannsamverkare är en viktig del att skapa trivsel men också ordning. Våra grannsamverkare verkar och syns i föreningen med bl.a. gula jackor och gröna tröjor. Fler grannsamverkare finns det plats för.

Antal bostadsinbrott 2022 i hela Botkyrka redovisas nedan men inget har ägt rum i våra områden.

**§40 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE**

Mycket få sådana upplåtelser har ägt rum.

§44 FÖRVERKANDEGRUNDER

Föreningen har under året drivit ett ärende av sen inbetalning av avgifter till föreningen.

Övrigt

Snickeriet har genomgått en arbetsmiljögenomgång enligt följande:

- Genomförande av en arbetsmiljöundersökning.
- Utförande av en skyddsronad av den fysiska arbetsmiljön med riksinventering och genomgång av befintlig dokumentation, t.ex. riskbedömningar.
- Granskning av att det finns alla arbetsmiljödokument på plats.
- Översiktlig genomgång av snickeriets ventilation.
- Bedömning av lokalen och arbetssättet i enlighet med arbetsmiljölagstiftning.

Garageport vid p-däcket är besiktigt utan anmärkning.

Ett jouravtal är träffat med Securitas i syfte att boende ska kunna ringa vid fel i fastighet. Rutinen är sådan att Securitas alltid motranger styrelsen för att avgöra om åtgärden är enligt stadgarna där föreningen betalar åtgärden eller om ansvaret ligger hos boende för utgiften.

Avslutning förvaltningsår 2022

Ett år av många försäkringsskador och maximal belastning på likviditeten där ökande räntor och elpriser skapade ett ökat avgiftsuttag för 2023. Nymålade trapphus och påbörjade arbeten på gårdarna samt nya källardörrar var stora åtaganden som pågick samtidigt. Styrelsen har deltagit i driften i högre grad under året för att hålla samman processerna under ett år som föreningen tagit tag i flertal rutiner som systematiskt brandskyddsarbete, radonmätningar, underhållsplanen, koll på stammarnas skick, tätat tak och sett över rutiner i allmänhet. Sommarbarnen 5 till antal utförde fina bidrag till att hålla föreningen välskött under växtsäsongen som under året var extrem med både rikligt med regn och värme. 2023 får bli ett år där både ekonomi och annan belastning får ägna sig åt planering inför framtiden för att i god tid ta sig an framtidens frågor.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Totala intäkter, kr/kvm	814	732	722	715	713
Nettoomsättning, tkr	12 340	12 367	12 203	12 078	12 051
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2708	1 277	934	-233	1 125
Årsavgifter, kr/kvm	684	676	674	674	678
Sparande, kr/kvm	83	188	214	143	187
Driftkostnad, kr/kvm *)	585	399			
Energikostnad, kr/kvm (vatten, el,	195	154	147	154	151
Skuldsättning, kr/kvm	2 111	1 895	1 981	2 096	2 214
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Soliditet, %	40%	46%	44%	41%	41%

*) Nytt nyckeltal fr o m 2021

Förändring i eget kapital

	Uppl. avgifter	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 206 831	16 418 490	6 925 282	1 276 988	29 105 639
Resultatdisposition 2022					
Resultat 2021 balanserat i ny räkning			1 276 988	-1 276 988	
Reservering till yttre fond 2022		1 000 000	-1 000 000		
Anspråktagande av yttre fond 2022		-2 411 179	2 411 179		
Årets resultat 2022				-2 708 190	
Belopp vid årets slut	2 206 831	15 007 311	9 613 448	-2 708 190	26 397 450

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	8 202 269
Årets resultat	-2 708 190
Reservation till underhållsfond	-1 000 000
Anspråktagande av underhållsfond	2 411 179

Summa till stämmans förfogande 6 905 258

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning 6 905 258

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 339 723	12 366 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 407 858	0
Summa rörelseintäkter		13 747 581	12 366 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 889 333	-6 739 633
Övriga externa kostnader	Not 5	-694 794	-646 143
Underhåll enligt plan	Not 6	-2 411 179	-236 567
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 279 458	-1 453 250
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 701 194	-1 664 021
Summa rörelsekostnader		-15 975 958	-10 739 615
Rörelseresultat		-2 228 377	1 626 980
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 672	1 560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 485	-351 553
Summa finansiella poster		-479 813	-349 993
Årets resultat		-2 708 190	1 276 988

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9, 15	57 111 411	58 422 888
Pågående nyanläggningar	Not 10	2 992 163	360 000
Inventarier och installationer	Not 11	17 981	35 963
Summa materiella anläggningstillgångar		60 121 555	58 818 851
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		60 122 055	58 819 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 585	5 710
Avräkningskonto HSB		3 602 375	3 738 520
Övriga kortfristiga fordringar		169 561	159 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 668 750	234 747
Summa kortfristiga fordringar		5 442 272	4 138 182
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 474	3 179
Bank	Not 14	462	252 241
Summa kassa och bank		1 936	255 420
Summa omsättningstillgångar		5 444 208	4 393 602
Summa tillgångar		65 566 263	63 212 952

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 278 049	2 278 049
Upplåtelseavgifter		2 206 831	2 206 831
Fond för yttre underhåll		15 007 311	16 418 490
Summa bundet eget kapital		19 492 191	20 903 370
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 613 448	6 925 282
Årets resultat		-2 708 190	1 276 988
Summa fritt eget kapital		6 905 258	8 202 269
Summa eget kapital		26 397 450	29 105 639
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 520 417	13 846 069
Summa långfristiga skulder		11 520 417	13 846 069
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	24 143 652	18 176 176
Medlemmarnas inre fond	Not 16	15 991	15 991
Leverantörsskulder		1 149 067	535 969
Aktuell skatteskuld	Not 17	140 658	175 531
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	56 615	35 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 142 414	1 322 246
Summa kortfristiga skulder		27 648 397	20 261 244
Summa skulder		39 168 814	34 107 313
Summa eget kapital och skulder		65 566 263	63 212 952

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Avskrivning markanläggningar

Avskrivning sker plan enligt med 3,33 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Avskrivning Inventarier och maskiner

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 156 372	11 022 112
	Hysesintäkt bostäder	55 820	87 546
	Hysesintäkt lokaler	245 172	245 202
	Hysesintäkt garage och bilplatser	655 416	621 614
	Hysesintäkt övrigt	79 547	90 810
	Övrig intäkt el	30 032	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	68 781	44 470
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	48 583	254 841
		12 339 723	12 366 595
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	1 407 858	0
		1 407 858	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-4 030 421	-1 678 747
	El	-1 690 513	-1 413 769
	Uppvärmning	-1 177 204	-783 544
	Vatten	-430 723	-400 275
	Renhållning	-307 373	-277 336
	Bevakningskostnader	-12 591	-5 484
	TV, bredband, iptelefoni	-260 824	-254 075
	Serviceavtal	-15 512	-10 364
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-848 730	-909 236
	Förvaltningskostnader	-394 005	-277 906
	Försäkringar	-186 174	-174 416
	Fastighetsskatt	-368 543	-353 743
	Övriga driftskostnader	-166 721	-200 740
		-9 889 333	-6 739 633
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-20 825	-19 600
	Kostnader överlåtelse och panter	-71 796	-43 669
	Föreningsverksamhet	-61 443	-66 580
	Kontorsutrustning och -material	-10 137	-12 475
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-38 959	-39 155
	Konsulter	-5 500	-7 463
	Förbrukningsinventarier	-83 859	-90 050
	Medlemsavgifter HSB	-106 080	-105 610
	Stämma och styrelse	-33 318	-20 149
	Arrende, hyra, leasing	-262 476	-241 392
	Kundförluster m m	-400	0
		-694 794	-646 143

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	0	-1 975
	Underhåll tvättstuga	0	-36 633
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-2 183 679	0
	Underhåll installationer	-40 000	-98 825
	Underhåll tak	-187 500	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-56 224
	Underhåll övrigt	0	-42 910
	Underhåll fönster	0	-42 910
		-2 411 179	-236 567
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Kvinnor	1	1
	Män	1	1
	Arvode till styrelsen	-173 332	-149 045
	Löner för anställda	-645 416	-798 916
	Övriga arvoden	-37 500	-14 100
	Övriga personalkostnader	-21 560	-178
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-289 560	-340 641
	Uttagsskatt	-107 090	-145 370
		-1 279 458	-1 453 250
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 389 201	-1 352 027
	Markanläggningar	-294 012	-294 012
	Inventarier	-17 981	-17 981
		-1 701 194	-1 664 021

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 208 134	84 208 134		
	Årets investering byggnader	371 736	0		
	Ingående anskaffningsvärde mark	818 697	818 697		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 820 368	8 820 368		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 218 935	93 847 199		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Ingående avskrivningar byggnader	-30 720 201	-29 368 174		
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	0		
	Årets avskrivningar byggnader	-1 389 201	-1 352 027		
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 704 110	-4 410 098		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-294 012	-294 012		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 107 524	-35 424 311		
	Utgående bokfört värde	57 111 411	58 422 888		
	Bokförda värden byggnader	52 470 468	53 487 933		
	Bokförda värden mark	818 697	818 697		
	Bokförda värden markanläggningar	3 822 245	4 116 258		
	Fastighetsbeteckning:	Tullinge 19:358, 19:359			
	Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	180 000 000	77 000 000	257 000 000	198 200 000
	Lokaler	3 313 000	579 000	3 892 000	3 714 000
		183 313 000	77 579 000	260 892 000	201 914 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	360 000	0
	Årets Investering	2 992 163	360 000
	Sättningar portar till reparation	-360 000	
	Utgående värde pågående nyanläggningar	2 992 163	360 000

Not 11	Inventarier och maskiner		
	Ingående anskaffningsvärden	89 907	89 907
	Utgående anskaffningsvärden	89 907	89 907
	Ingående avskrivningar	-53 943	-35 962
	Årets avskrivningar	-17 981	-17 981
	Utgående avskrivningar	-71 924	-53 943
	Utgående bokfört värde	17 983	35 964

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 668 750	234 747
		1 668 750	234 747

Not 14 Bank		
Handelsbanken	182	53 310
Swedbank	1	9 219
Swedbank	279	189 711
	462	252 241

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,57%	2023-09-01	9 585 048	268 112
Stadshypotek AB	3,79%	2023-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	0,96%	2023-01-30	2 790 540	80 000
Stadshypotek AB	1,04%	2024-03-01	1 470 481	210 064
Stadshypotek AB	2,43%	2024-04-30	5 380 000	400 000
Stadshypotek AB	2,43%	2024-04-30	5 380 000	100 000
Stadshypotek AB	2,96%	2023-01-30	6 058 000	400 000
			35 664 069	1 458 176

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 520 417
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 832 704
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	28 373 189

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	57 770 708	57 770 708
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	57 770 708	57 770 708

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	15 991	15 991
Uttag	0	0
	15 991	15 991

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	140 658	175 531
	140 658	175 531

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	12 144	7 079
Arbetsgivaravgifter	17 110	9 449
Övriga kortfristiga skulder	27 361	18 803
	56 615	35 331

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	25 380	10 519
Upplupna sociala avgifter	20 454	15 785
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	564 349	262 519
Upplupna räntekostnader	94 993	29 674
Upplupen revision	20 800	20 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	992 546	893 518
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	423 891	90 131
	2 142 414	1 322 246

Not 20 Eventualförpliktelser		
Fastigo	17 113	20 274

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
Ingen väsentlig händelse av vikt finns att notera.		

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Britt-Marie Storbjörk

Eva Nyström

Jonte Söderström

Markus Porsarp

Monica Eriksson

Robert Nuse

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023

Stig Westergård

Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dagdkåpan i Tullinge, org.nr. 712800-0663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dagdkåpan i Tullinge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Brf Dagdkåpan i Tullinge för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Tullinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stig Westergård
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Daggekåpan i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT NUSE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 16:56:49



BRITT-MARIE STORBJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:03:17



EVA NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:01:20



MARKUS PORSARP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:36:38



MONICA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:04:23



JONTE SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:34:32



STIG WESTERGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 18:28:15



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:55:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Daggekåpan i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STIG WESTERGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 18:30:36



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:56:33



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.