



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Daggekåpan i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Daggkåpan i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1239 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Fagersta kommun. På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 18 trapphus med adresserna Floravägen 14, 16, 18, 20, 22 och 24.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Daggkåpan 3	1965-01-01	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	299
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 445
183	p-platser	0
Totalt 336 objekt		12 744

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 7 st 2 rok, 99 st 3 rok, 20 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Lantz	Ordförande
Gunilla Carlberg	Sekreterare
Martti Juutilainen	Ledamot
Kent Granqvist	Ledamot
Mattias Lejon	Ledamot
Björn Norling	Ledamot
Yvonne Johansson	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Lantz, Kent Granqvist, Mattias Lejon och Björn Norling.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Lantz, Gunilla Carlberg, Kent Granqvist och Martti Juutilainen.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: Johan Almquist med Svante Lindberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jan Lantz (sammankallande), Martti Juutilainen, Gunilla Carlberg samt Kent Granqvist, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Gunilla Carlberg

Vicevärd har varit: Gunilla Carlberg

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10 i vicevärdslokalen på Floravägen 16. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-10-25 för att behandla nya stadgar. På extrastämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5% och är oförändrad 2024.

Bedömer styrelsen att avgifterna behöver höjas på grund av större renovering, skador eller ökade räntor så kommer höjning att ske.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1991	Fönsterbyte
1994	Soprum
1996	Fjärrvärme
1996	ROT renovering
2010	Tilläggsisolering
2012	Byte balkongdörrar
2013	Utbyggnad mv-platser
2014-2015	Asfaltering och farthinder
2017	Målning trapphus
2019	Byte armaturer i trapphus och källare
2019	Takomläggning
2020	Byte lägenhetsdörrar
2021	Relining
2022	Renovering källare
2023	Värmeväxlare

Samtliga källargångar har genomgått en totalrenovering. Klinkers har lagts på golv och väggar har målats. Alla källarförråd har försetts med nya nätväggar och nätdörrar. Källardörrarna har bytts ut till fina röda dörrar.

En lägenhet har försetts med nya fönster och balkongdörrar. Detta som ett prov på hur ett fönsterbyte skulle kunna fungera för hela föreningen.

Värmeväxlaren i pannrummet har bytts ut och sluttningstrapporna har påbörjat en renovering med Durocat stenbeläggning, detta arbete kommer färdigställas under våren 2024.

Energideklarationen i föreningen är utförd 2023-02-22.

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

Inga större underhåll finns planerade, underhållsplanen kommer följas. Utbyte och underhåll av maskiner och dylikt kommer att göras vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

Styrelsen har under året haft en träff med Fastighetservice angående fastighetsskötseln.

Medlemmarna får information i brevlådan, uppsatt på porten eller på informationstavlan i trapphuset.

Isplanen har spolats och snöröjts till mångas glädje och detta har utförts av ordförande Jan Lantz.

För detta arbete samt bland annat mindre reparationer och namnbyten har det betalats ut löpande timarvode på ca 100 000 kr.

Föreningen har två gästlägenheter som alla medlemmar kan hyra till sina gäster, kontakta Gunilla Carlberg eller Jan Lantz för att boka dessa.

Föreningen har en egen e-postadress: brf.daggkapan@telia.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	198	204	198	199	160
Skuldsättning, kr/kvm	1 207	1 233	1 258	1 282	1 305
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 535	1 262	1 288	1 313	1 336
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	200	189	182	181	187
Årsavgifter, kr/kvm	645	614	604	604	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	673	629	617	606	594
Nettoomsättning, tkr	8 321	8 020	7 708	7 718	7 566
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 350	-165	1 752	1 723	713
Soliditet, %	46	43	43	40	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	793 900	0	0	793 900
Underhållsfond, kr	1 291 890	0	-155 908	1 135 982
S:a bundet eget kapital, kr	2 085 790	0	-155 908	1 929 882
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 096 073	-164 775	155 908	11 087 206
Årets resultat, kr	-164 775	164 775	1 350 149	1 350 149
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 931 298	0	1 506 057	12 437 355
S:a eget kapital, kr	13 017 088	0	1 350 149	14 367 237

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 404 000 kr samt ianspråktagande skett med 559 908 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	10 931 298
Årets resultat, kr	1 350 149
Reservation till underhållsfond, kr	-404 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	559 908
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 437 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 437 355
------------------------------------	-------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 320 599	8 020 017
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	260 574	0
Summa rörelseintäkter		8 581 173	8 020 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 485 465	-4 785 677
Planerat underhåll	Not 5	-559 908	-2 159 582
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-295 683	-287 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-613 571	-602 535
Summa rörelsekostnader		-6 954 626	-7 835 150
Rörelseresultat		1 626 547	184 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	206 059	24 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-482 457	-374 542
Summa finansiella poster		-276 398	-349 643
Årets resultat		1 350 149	-164 775
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-404 000	-485 000
Disposition underhållsfond		559 908	2 159 581
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		155 908	1 674 581
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 506 057	1 509 806

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	21 478 490	19 455 770
Mark	Not 11	419 207	419 207
Markanläggningar	Not 12	248 510	280 519
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	97 500	0
		<u>22 243 706</u>	<u>20 155 496</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 243 706</u>	<u>20 155 496</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	-190	6 597
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		8 182 165	9 822 243
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	11 554	11 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>424 674</u>	<u>213 464</u>
		8 618 203	10 053 614
Kassa och bank	Not 16	245 515	245 815
Summa omsättningstillgångar		<u>8 863 718</u>	<u>10 299 429</u>
Summa tillgångar		<u>31 107 424</u>	<u>30 454 925</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		793 900	793 900
Underhållsfond		1 135 982	1 291 890
		<u>1 929 882</u>	<u>2 085 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 087 206	11 096 073
Årets resultat		1 350 149	-164 775
		<u>12 437 355</u>	<u>10 931 298</u>
Summa eget kapital		<u>14 367 237</u>	<u>13 017 088</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	14 727 542	10 282 903
		<u>14 727 542</u>	<u>10 282 903</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	660 367	5 424 402
Leverantörsskulder		110 468	230 745
Aktuell skatteskuld		39 504	24 758
Fond för inre underhåll		36 844	36 844
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	33 417	31 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 132 045	1 406 653
		<u>2 012 645</u>	<u>7 154 934</u>
Summa skulder		<u>16 740 187</u>	<u>17 437 837</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>31 107 424</u>	<u>30 454 925</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 350 149	-164 775
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	613 571	602 535
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 963 720</u>	<u>437 760</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-204 667	-79 719
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-378 254</u>	<u>498 765</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 380 799	856 806
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, värmeväxlare, källare	-2 604 281	0
Pågående arbete, trappor	<u>-97 500</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 701 781	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-319 396</u>	<u>-319 396</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-319 396	-319 396
Årets kassaflöde	-1 640 378	537 410
Likvida medel vid årets början	10 068 058	9 530 648
Likvida medel vid årets slut	8 427 680	10 068 058

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,70 %

Markanläggningar 5,57 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 21 211 592 kr. (21 211 592 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 026 908	7 644 396
Hyror, lokaler och parkering	326 050	325 245
Övriga intäkter	45 877	120 554
Bruttoomsättning	<u>8 398 835</u>	<u>8 090 195</u>
Avgiftsbortfall	-52 596	-45 848
Hyesrabatter och övriga avdrag	-510	-1 140
Hyesbortfall	<u>-25 130</u>	<u>-23 190</u>
	8 320 599	8 020 017
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	<u>260 574</u>	<u>0</u>
	260 574	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 312 054	1 233 238
Reparationer	689 329	292 290
El	361 593	331 272
Uppvärmning	1 803 637	1 652 233
Vatten	378 550	424 271
Sophämtning	311 965	302 807
Övriga avgifter	166 591	147 209
Förvaltningskostnader	234 458	200 574
Fastighetsavgift	134 890	134 890
Övriga driftskostnader	<u>92 397</u>	<u>66 892</u>
	5 485 465	4 785 677
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	71 564	0
Underhåll markytor	59 439	85 061
Underhåll enligt plan	<u>428 905</u>	<u>2 074 521</u>
	559 908	2 159 582
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	80 893	69 669
Vicevärdsarvode	79 740	79 740
Övriga arvoden	100 600	98 200
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	0	577
Sociala kostnader	<u>28 450</u>	<u>33 170</u>
	295 683	287 356
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	581 561	570 525
Markanläggningar	<u>32 009</u>	<u>32 010</u>
	613 571	602 535
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	205 815	24 651
Ränteintäkter skattekonto	238	14
Övriga finansiella intäkter	<u>6</u>	<u>234</u>
	206 059	24 899
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	482 277	374 362
Övriga finansiella kostnader	<u>180</u>	<u>180</u>
	482 457	374 542

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	33 630 601	33 630 601
Årets nyanskaffning	2 604 281	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 234 882	33 630 601
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 174 831	-13 604 306
Årets avskrivningar	-581 561	-570 525
Utgående avskrivningar	-14 756 392	-14 174 831
Bokfört värde	21 478 490	19 455 770
Taxeringsvärde för Daggkåpan 3 i Fagersta. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	34 000 000	34 000 000
Byggnad - lokaler	243 000	243 000
	34 243 000	34 243 000
Mark - bostäder hyreshus	10 000 000	10 000 000
Mark - lokaler	46 000	46 000
	10 046 000	10 046 000
Taxeringsvärde totalt	44 289 000	44 289 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	419 207	419 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	419 207	419 207
Bokfört värde	419 207	419 207
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	574 234	574 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	574 234	574 234
Ingående ackumulerade avskrivningar	-293 715	-261 705
Årets avskrivningar	-32 009	-32 010
Utgående avskrivningar	-325 724	-293 715
Bokfört värde	248 510	280 519
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående arbete, trappor	97 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 500	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-190	6 597			
	-190	6 597			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	11 554	11 310			
	11 554	11 310			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	245 515	245 815			
	245 515	245 815			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	793 900	1 291 890	11 096 073	-164 775	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-164 775	164 775	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-559 908	559 908		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		404 000	-404 000		
Årets resultat				1 350 149	
Belopp vid årets slut	793 900	1 135 982	11 087 206	1 350 149	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	225006	1,93%	2024-03-01	349 887	8 916
Stadshypotek AB	227499	1,90%	2025-12-01	2 276 400	60 000
Stadshypotek AB	229931	2,01%	2026-09-30	798 727	9 000
Stadshypotek AB	230069	2,01%	2026-09-30	2 186 212	60 000
Stadshypotek AB	233233	4,20%	2027-06-30	4 671 677	96 000
Stadshypotek AB	235261	4,61%	2026-03-01	1 547 698	39 432
Swedbank	2658608548	4,73%	2028-09-25	3 557 308	46 048
				15 387 909	319 396
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 727 542	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					13 790 929
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				28 562 800	28 562 800
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				28 562 800	28 562 800
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				319 396	319 396
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				340 971	5 105 006
				660 367	5 424 402
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				10 227	8 776
Källskatt				23 190	22 756
				33 417	31 532
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				662 126	672 807
Upplupna räntekostnader				9 776	6 602
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				460 143	727 244
				1 132 045	1 406 653
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter**2023-12-31****2022-12-31**

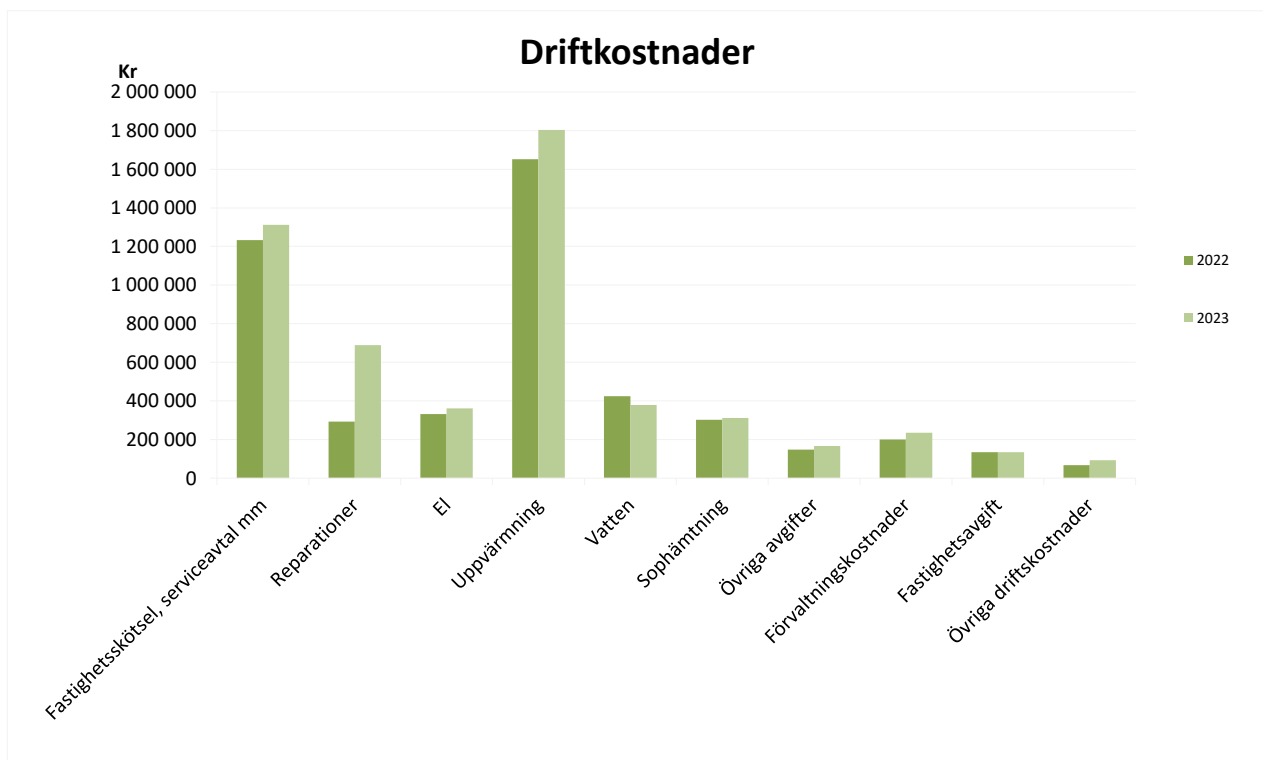
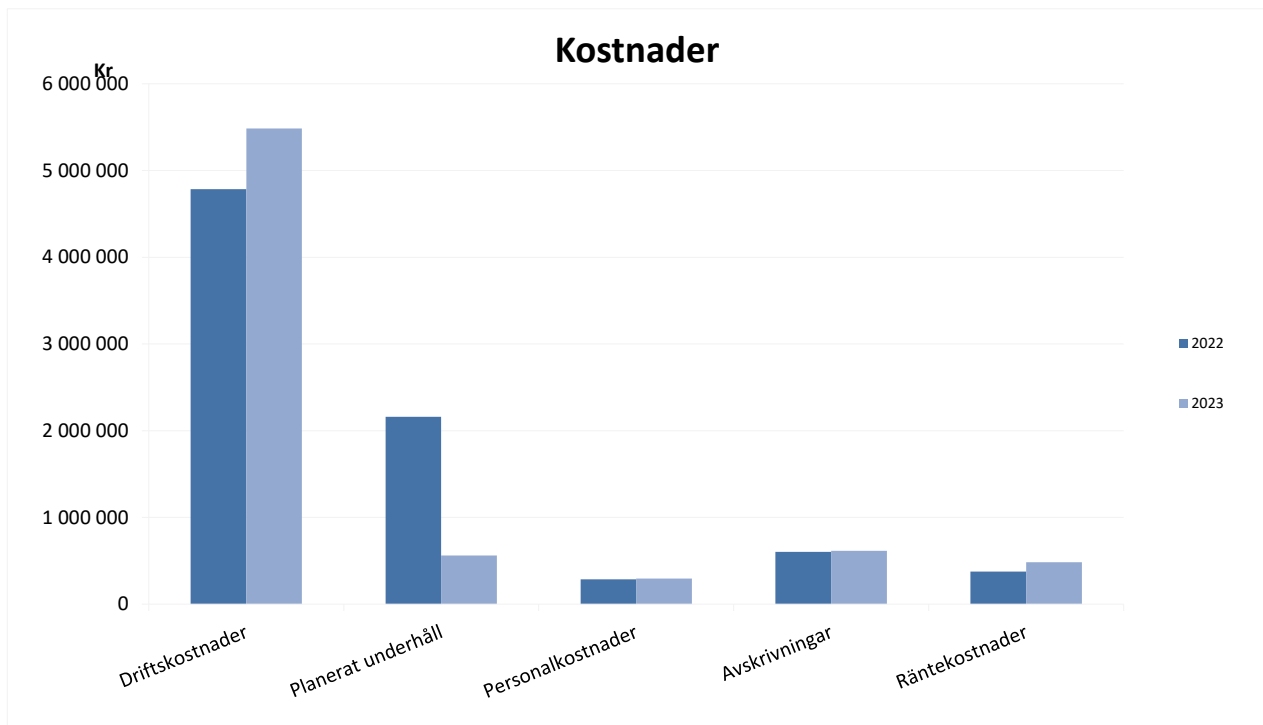
Fagersta, 2024

Digitalt signerad av

.....
Björn Norling.....
Gunilla Carlberg.....
Jan Lantz.....
Mattias Lejon.....
Kent Granqvist.....
Matti Juutilainen.....
Yvonne Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Johan Almquist
Av stämman vald revisor.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Daggkåpan i Fagersta, org.nr. 779000-1239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Daggkåpan i Fagersta för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Daggkäpan i Fagersta för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Anmärkning

Under räkenskapsåret har styrelsen erhållit ersättningar och arvoden som årsstämman 2023 enligt protokollet inte har fattat beslut om, i not 6 framgår nivåer på de ersättningar som har utgått under året.

Fagersta

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Almqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Daggkåpan i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN LANTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:33:39



MATTIAS LEJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:24:37



GUNILLA CARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:27:05



BJÖRN NORLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:30:57



KENT GRANQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:25:34



MARTTI JUUTILAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:31:13



JOHAN ALMQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 21:10:34



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 18:43:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Daggkåpan i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ALMQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:14:46



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 18:42:56





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Daggkåpan i Fagersta



198

KR/KVM

SPARANDE



1207

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



200

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



645

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 198 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1207 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 200 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 645 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.