



HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
DAGGKÅPAN I TULLINGE  
ÅRSREDOVISNING 2023

# HSB Bostadsrättsföreningen

## Daggkåpan i Tullinge

Bildades 1962, 29 nov	<b>Bostäder</b>	214 st	16 307 kvm	<b>Bostadsrätter:</b>	
Fastigheterna köptes 1963	<b>Hyr lgh</b>	2 st	100 kvm	43 st	4 rum & kök
Byggnation 1963-65	<b>Hyr.lokal</b>	11 st	320 kvm	76 st	3 -:-
Inflyttning 1964-65	<b>Garage</b>	77 st		36 st	2,5 -:-
Takpapp 1993-94	<b>P-platser</b>	108 st		56 st	2 -:-
Renovering fasad 2003-05	<b>Laddplats</b>		2 st	3 st	1 -:-
			kvm		
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 Daggkåpan i Tullinge.

### § 2

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med 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.

## Innehållsförteckning

Framsida .....	1	Slutsats.....	12
HSB BRF DAGGKÅPAN.....	2	Vattenskador och förebyggande.....	13
Innehållsförteckning.....	3	Årshjul .....	13
Inledning.....	4	Övriga händelser: .....	13
Förtroendevalda.....	5	Fjärrvärme och bergvärme .....	12
Föreningens verksamhetsår 2023 .....	6	Samarbetsavtal.....	13
Allmänt om verksamheten.....	6	Elavtal.....	13
Löpande skötsel och förvaltning:.....	6	Byte av e-postadress och felanmälan.....	13
Skötsel .....	6	Vävstugan.....	13
Förvaltningen .....	6	Ordningen i tvättstugorna.....	13
Styrelsen .....	6	Sena avgifter.....	14
Föreningsstämma .....	6	Farthinder .....	14
Fritidskommittén.....	7	Temperatur i lägenhet - termostat.....	14
Grannssamverkan .....	7	10 vanliga frågor och ämnen .....	14
Årsavgiften.....	7	Övrigt .....	15
Underhåll.....	7	Styrelsens kommentar till årets förlust... ..	15
Kommentar runt periodiskt underhåll.....	8	Året i kort fokussammanfattning.....	15
Reparationer .....	8	Slutord och liten framåtsikt.....	15
Avgasare (enhet i undercentralen) .....	9	Flerårsöversikt.....	16
Investeringar (avskrivning): .....	9	Förändring i eget kapital.....	16
Gårdsprojektet.....	9	Resultatdisposition.....	16
Låsprojektet.....	9	Resultaträkning.....	17
Ekonomi .....	10	Balansräkning, tillgångar.....	18
Systematiskt brandskyddsarbete - SBA ....	10	Balansräkning, skulder.....	19
Information.....	10	Kassaflödesanalys.....	20
Miljö .....	10	Not 1.....	21
Studier .....	10	Not 2-4.....	22
Övrigt på fastigheterna och i föreningen:..	11	Not 5-7.....	23
Vår- och höststädning .....	11	Not 8-10.....	24
Julbelysning i träd.....	11	Not 11-14.....	25
Skräp .....	11	Not 15-19.....	26
Grovsoprum .....	11	Revisionsberättelse.....	27
Snöröjning.....	11	Rapport om andra krav enligt.....	28
Skyddsrum .....	11	E-signering .....	29
Städning .....	12	Dagordning.....	30
Jour .....	12	Något valfritt ev bilder).....	31
Radon och ventilation .....	12	Baksida.....	32

## Inledning

Vad är ett engagemang? Finns det olika slags engagemang, är en fråga som kan ställas? Och hur visar sig detta i praktiken?

I vår förening, och säkert i alla andra föreningar, vill vi och kan vi få till det mesta inom ramen för de resurser som står till buds. En resurs är såklart engagemang som skapar framdriv och intresse för att ordna och fixa saker så bra som möjligt.

Ett engagemang kan vara att du som boende böjer dig ned och tar upp ett skräp som någon annan släppt rakt ned på marken även om det känns trist att plocka efter andras oförmåga. Sedan är kunskap givetvis en bra resurs som kan göra att man kan hantera olika händelser mer proaktivt än reaktivt, det vill säga att tänka efter före ett agerande. Engagemang är verkligen individuellt, och det märks också på olika sätt. I en förening kan vi bygga och upprätthålla engagemang, men inte utan en äkta samverkan. Engagemang kan skapa trygghet, och vi tror att det är mångas mål med att visa medmänsklig omsorg till varandra.

Vår förening är numera en mogen, åldrad förening som är i behov av att vi ser över våra kommande underhåll som relativt snart kan stå för dörren. Hand i hand med ökade kostnader, som av många har förenklats till "inflation", så ser vi att vårt sparande behöver öka för att vi ska kunna byta ut och förnya det som vi har slitet på. Snitthöjningen för HSB Södertörns alla bostadsrätter under föregående år var 9%. Då Dagdkåpans kvadratmeterhyra är låg relativt sett så skapar det ett utrymme att förnya viktiga funktioner så som tak, undercentral och avloppsstammar. Föreningen står inför en viktig period när förstudier för olika vägval ligger framför oss.

Att spara energi är också en fråga som seglat upp som en viktig punkt. Gårdagens synsätt på billig energi kanske är ett minne blott och att direktivet om energieffektivitet (EED) inom EU ställer framtida krav redan nu på hur vi ska styra mot mera energieffektiva fastigheter.

Vår förening har en relativt enkel styrning för inomhusklimat, det vill säga hur mycket värme som tillförs i våra lägenheter, och vi ser att både behov och möjlighet finns för att spara energi om det skulle gå att reglera tillförseln av värme mer individuellt per trapp.

Att några har 23 grader i inomhustemperatur medan framför allt våra ytterlägenheter knappt kommer upp i 20 grader är ett tecken på att energin inte tas tillvara på optimalt. Varenda grad är på årsbasis 5% av energikostnaden säger vår statistik.

Året som gått har kanske jämfört med tidigare år präglats i någon grad mer av eländig information som vi dagligen matas med i media. Det är givetvis upp till var och en att sätta det i en egen kontext, men det verkar lättare att tänka eländigt i dessa tider. Om något är bra så färgas det kanske ändå av eländigt tänkande. Det vi har kan fort vända, och den grundtrygghet som tagits för givet får fler påverkanssignaler än vad vi egentligen är rustade för.

På tal om rustade så pratas det mycket idag om MSB:s folder "Om krisen eller kriget kommer" och att vi ska klara oss utan samhällets hjälp i minst 3 dygn. Om elen går så stannar funktioner så som värme i elementen och inga tvättmaskiner kommer att fungera. Vattnet i vattentornet töms fort och även detta sinar. En gång fick föreningen ett haveri i undercentralen mitt i smällkalla vintern och gradantalet sjönk till runt 14 grader innan reparationen var klar. Om elen går i tre dygn mitt i vintern så stannar det inte där utan det drar sig nog snarare mot 0-gradigt inomhus. Jag tror ingen kan förbereda sig för detta scenario. Inte ens kommunen har upprättat sina basstationer planeringsmässigt ännu. För några äldre är detta kanske inte alls så skrämmande som kanske upplevt både ransonering och vedupplag på gårdarna. I de äldre husen fanns öppna spisar och kakelugnar men moderna hus har inget av detta.

Nog med reflektion om beredskap men under 2023 påbörjades arbetet med att göra ett skyddsrum helt klart för visning 2024. Inom 48 timmar ska ett skyddsrum kunna ställas i ordning, det innebär att förråd då ska tömmas av innehavaren. Samtliga skyddsrum är besiktigade och kompletta innan den eviga freden hann avrusta all myndighetskompetens på detta område.

Engagemang och samverkan är två ord som vi hoppas beskriver framtiden!

# Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Daggkåpan i Tullinge org.nr:  
712800-0663 får härmed avgiva årsredovisning för föreningens 62:e  
verksamhetsår under räkenskapsåret 2023-01-01- 2023-12-31

## Förvaltningsberättelse 2023

### Förtroendevalda 2023

Robert Nuse	Ordförande
Eva Nyström	Vice ordförande, studieorganisatör
Monica Eriksson	Sekreterare
Britt-Marie Storbjörk	Ekonomi
Peter Söderman	SBA (brandskydd)
Markus Porsarp	Planerat underhåll
Therese Stenman	Info, miljö
Jonte Söderström	HSB-Ledamot
Stig Westergård	Revisor
Niklas Tengnér	Revisor suppleant
Leif Storbjörk	Valberedning sammankallande
Åsa Wallin	Valberedning
Jens Bråkenhielm	Valberedning
Åsa Wallin	Fritidskommitté
Leif Storbjörk	Fritidskommitté
Leif Bohlin	Fritidskommitté
Carina Sjölander	Fritidskommitté
Cecilia Hultqvist	Fritidskommitté
Eva Nyström	Fritidskommitté

Föreningens heltidsanställda under året har varit:  
Camilla Lindell tjänstledig för studier från 2023.09-  
Kim Molin tom. 2023.06.30

I tur att avgå (valbara) 2024 är:  
Britt-Marie Storbjörk, Eva Nyström, Markus Posarp, Peter Söderman

## Föreningens verksamhetsår 2023

Styrelsen för HSB Brf Daggkåpan i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-0663 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-28.

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 270.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Ingen kollektiv tilläggsförsäkring för alla medlemmar är tecknad.

### Löpande skötsel och förvaltning:

#### Skötsel

Föreningen har under detta år haft en fortsatt en hög grad av självförvaltning av styrelsen. I normala fall kan vi köpa dessa tjänster, eller som vår förening som sedan 1990 haft en egen anställd fastighetsskötare. Om ekvationen går ihop är en egen fastighetsskötare en stor fördel som skapar många goda mervärden i samklang med boende och förtroendevalda. Om ekvationen inte går så bra ihop kan föreningen överväga att övergå till annan driftform, det vill säga att i stället köpa den tjänsten.

Den 1 juli stod föreningen efter beslut och förhandling med fastighetsanställdas förbund om att köpa in den tjänsten. För första gången på 33 år stod vi utan en egen anställd fastighetsskötare. Under hösten provade föreningen ett avtal med HSB Södertörn av fastighetsskötsel som under 2024 blev permanent. Under mellantiden har Södertörnsgruppen biträtt föreningen genom köp via ett samarbetsavtal för fastighetsnära tjänster

## Förvaltningen

Föreningens styrelses viktiga stöd för sitt arbete utgörs av förvaltningstjänsterna som utförs på expeditionen. Under 2023 har styrelsen bedrivit rehab inom arbetsgivaransvaret. Unionen har besökt föreningen för genomgång av systematiskt arbetsmiljöansvar som arbetsgivare. Inga anmärkningar förelåg. Unionen har haft förhandling med föreningen om lönebildningen och skadestånd. Föreningens anställda har begärt tjänstledigt för studier.

Styrelsen har ett behov av kvalificerat stöd i sitt löpande arbete. Utredningar och beslutsarbete har vi löst genom att köpa till tjänster av HSB:s förvaltare, främst för vattenskador. Under årets andra hälft har vi haft dialoger med HSB om köp av tjänster. Antal förvaltningsärenden för de två anställda har historiskt varit omkring 150 per år, men under 2023 ökade dessa till 222 ärenden som i stor utsträckning hanterats av styrelsen.

## Styrelsen

Styrelsen har haft 15 sammanträden. Delar av styrelsen har haft 20 drift, rehab och pulsmöten med anställda. Utöver dessa har vi även deltagit på:

- Deltagit i företagsmessa, Hallunda 19/1
- Deltagit på HSB Södertörns årsmöte 12/6
- Deltagit på HSB:S BRF-styrelsekonferens 20–21/10

## Föreningsstämma

Årsmötet ägde rum den 16 maj med 56 antal röstberättigade. Två motioner behandlades.



## Fritidskommittén

Dart genomfördes under fyra veckor i våras. En avslappnad aktivitet som gav många goda skratt. Under hösten bjöds det i stället på tre tillfällen då man kunde komma och spela Boule. Vi invigde och roade oss på den nyfixade Boulebanan.

Som vanligt var Fritidsförening engagerade i de städdagar som sker vår och höst. En solig och fin vårdag bjöd fritidsföreningen in till en vandring runt sjön Getaren. Ett glatt gäng promenerade tillsammans i ca tre timmar.

För de medlemmar som är hemma på dagtid anordnade fritidsföreningen aktivitet på tre eftermiddagar, då vi bjöd in till fika med spel. Uppskattad och välbesökt aktivitet.

Halloweendisco genomfördes den 31 oktober. Hela 16 barn i olika åldrar samt 12 vuxna deltog. Vi startade med lekar och disco och åt sen korv och snacks. I stort sett alla barn, fritidsföreningens medlemmar samt några av de vuxna besökarna var utklädda. Barnen fick en gottispåse med sig när de gick hem.

Fritidsföreningen var under hösten tillsammans med Brf Konvaljen värdar för en Honungs- och ostprovning. Ca 20 deltagare fick smaka lokalt producerad honung och ostar. Föreläsare Katja Gäller berättade om honungens många på honungens hälsofördelar. En trevlig och uppskattad kväll.



Årets aktiviteter avslutades med en mycket trevlig Pubafton i Daggpärlan. Fritidsföreningen har försökt att anordna ett brett utbud av aktiviteter så att det ska finnas något för alla. Vi tar gärna emot förslag från medlemmar som har nya idéer.

## Grannsamverkan

Grannsamverkarna med sina gula jackor har under året upprätthållit funktionen med interna träffar och den så nödvändiga uppsikten för att kunna identifiera sådant som avviker eller inte hör hemma i föreningen.

## Årsavgiften

Årsavgiften förändrades 2023-01-01 med 5%

## Underhåll

Styrelsen har besiktigt föreningens fastigheter, tekniska system och mark den 13/6 i enlighet med stadgarna. Underhållsplanen revideras och uppdateras löpande årligen i syfte att motsvara verklig teknisk och ekonomisk livslängd.

Under året har följande periodiskt underhåll genomförts:



- Trapphusmålning färdigställd

- Reparationer av sprickor i trapphus
- Byte torktumlare Tbv. 27
- Bauer enhet på kallvattenrör 36
- Cirkulationspump
- Garagebelysning
- Utbyte av lysrör till LED, expeditionen
- Jord till mark, rabatter
- Gårdarna

## Kommentar runt periodiskt underhåll

Trapphusen färdigställdes under 2023 och resultatet blev fint med alternativet klassisk rand. Visst slitage uppstår snabbt och för att trapphusen ska hålla sig fina snyggas de till löpande av vår städare Jeraldo. Däremot kommer vi att få laga och måla andra, lite större streck och märken löpande. Reparationerna för sprickor i trapphusen har i vissa fall fortsatt in i någon lägenhet. Dessa får vi fånga upp och besiktiga för att se om de är de vanliga mindre rörelsesprickorna i blåbetongens icke bärande delar, de som kan göra att tapeter blir veckade. I stadgarna under ytskiottsansvaret framgår det vem som ansvarar för vad i lägenheten.

Styrelsen har för avsikt att byta ut energi-slukande torkskåp och viss övrig tvättutrustning men detta sker 2024 i stället.

Gällande underhållsspolningens resultat så lämnades en rapport på föreningens informationsmöte i november. I korthet så är avloppsrören i normalt åldrat skick. Rost förekommer och rostrosor visar även på detta. I snitt är stammar som torkar upp mellan varven i sämre skick än de där det rinner vatten fortlöpande. Högre upp (våning 3) och liggande stammar är mer åldrade än övriga.



Gällande kallvattenrören så har de beläggning på insidan av järn och mangan från tiden då Tullinge vattenverk var i drift. Detta innebär att vattnet får det trängre att komma fram och trycket kan minska i kranarna. Föreningen har monterat en extra enhet av Bauer Tehnology vid Tbv. 36 som ska täcka Tbv. 36–54. Vi har sett att där finns beläggning som behöver bearbetas bort med den teknologi där nanobubblor nöter ned beläggningen. Cirkulationspumpen som sitter i undercentralen på Tbv. 29 försörjer hela föreningen med cirkulation i radiatorerna. Avbrottet varade några dagar innan leverans av ny pump monterades.

I garaget byttes belysningen ut från lysrör till LED. Åtgärden var betingad av energi och ålder då lysrörsarmaturer inte ersätts av annat än med LED numera.

Arbetet med gårdarna färdigställdes med en invigning i maj. Det stora arbete som genomförts 2022–2023 resulterade i ett stort lyft för alla gårdarna med många fler möjligheter att umgås ute i föreningen.

Vi lade ut jord till rabatterna och markytorna och planterade både blommor och örter.

## Reparationer

Största delen av löpande reparationer är vattenskador som är anmälda till försäkringsbolaget där en andel självrisk belastar föreningen. Föreningen har haft ett längre stort vattenläckage och ett mindre på Tbv. 44 respektive Tbv. 29. Läckaget var tyvärr svårt att upptäcka då kommunen under denna tid bytte faktureringsystem och sände inte ut fakturorna för jan-mars förrän i april.

Föreningen bestred inledningsvis att de uppgifter vi då fakturerades för var fel, vilket det sen visade sig att det inte var, vi hade ett läckage. Läckaget var dolt och föreningen ska 2024 ansöka om jämkning för dolt läckage i mark.

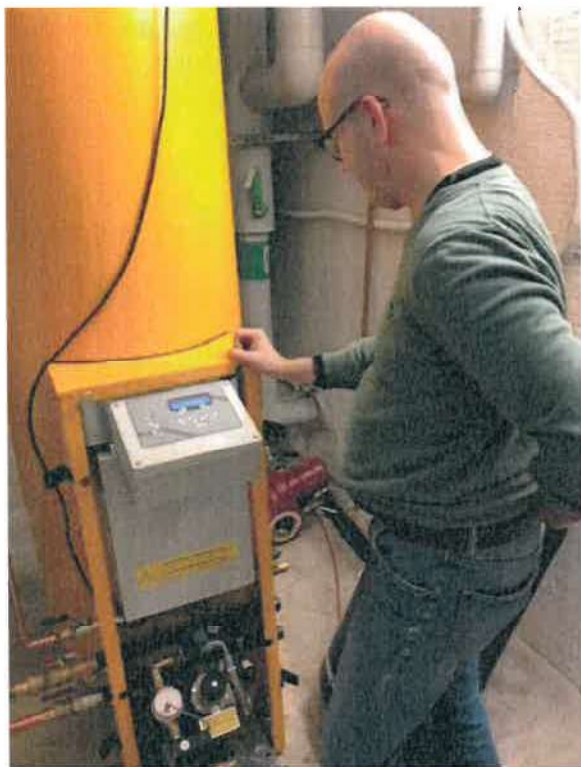




## Avgasare (enhet i undercentralen)

Undercentralens expansionskärl var uttjänt och en installation av ett slutet system som självavluftar andelen syre som finns i vattnet installerades. Det slutna systemet reducerar den korrosion som pågår med syrerikt vatten.

Avgasaren är en utrustning som ersatte expansionskärl och fungerar som tryckhållare för vattnet som cirkulerar i elementen. Tekniken luftar automatiskt bort allt syre i vattnet som annars underlättar korrosion. Sedan fyller systemet på löpande automatiskt. Tekniken är nu mer digital än manuell.



## Investeringar (avskrivning):

### Gårdsprojektet

Vi började planera för gårdarna i slutet på 2019. Sen kom pandemin och satte stopp för oss ett tag. Vi hade en gårdsgrupp där vi bollade idéer. Det framkom att medlemmarna önskade att få fler grillar och ytor att sitta på. Därför valde vi att varje gård ska ha ytterligare en pergola till, där det även finns trevliga planteringar.

Vi träffade en hel del leverantörer av lekplatser innan vi hittade rätt projektledare, vilket vi kände var lyckat. Några smärre bakslag blev det då vi stötte på berg som vi var tvungna att spränga. Annars flöt jobbet på bra. Vi blev klara

våren 2023 och kunde då inviga våra nya gårdar.

Invigning av nya gårdarna skedde i maj genom fritidskommitténs försorg. Många medlemmar kom ut och beundrade våra nya fina gårdar. Det hela avslutades med en trevlig grillstund då man fick möjlighet att lära känna sina grannar bättre.



### Låsprojektet

Låsprojektet skiftande under 2023 fokus från RCO till ett annat system som även kan klara av den interna kommunikationen som en integrerad del. Tidigare projektstöd parkerades därför helt. Styrelsen har önskat ett passagesystem som möter framtiden bättre där mobiltelefonen är en del av kommunikationen mellan applikation och föreningen. Bokning via digitala skärmar eller via telefonen blir en annan väg att boka tvättstugotider, gästlägenhet etcetera.

De tidstypiska namntavlorna byts ut emot de digitala skärmarna som fungerar som både namntavla och informationstavla. En stor fördel är då att snabb avisering kan nå en enskild trapp eller ett hus. Passagesystemet och porttelefonen är tänkt att klara av skalskyddet i föreningen.

Låsprojektet har under detta år tagit stora steg och styrelsen har omprövat egna tidigare utredda beslut med RCO. De erfarenheter som återvunnits kopplat till det system som beställts är att föreningen vill gå från nyckel till blipp men också skapa ett integrerat och komplett system för information på anslagstavla och med boenden.

Tvättstugor och lokaler ska bokas via systemet. Information till boende går ut via portens informationstavla och via en applikation i den boendes mobiltelefon. Målsättningen är att nyckelhanteringen ska ersättas med behörigheter till boende och medlemmar samt entreprenörer och tidningsbud. Alla dörrar är inte aktuella från start. Ytterligare dörrbyten kan bli aktuella i källare och utrymmen.



## Ekonomi

Föreningens ekonomi behöver anpassas till framtidens behov. Inflation och fördyringar för reparationer, underhåll, investeringar och taxor skapar behov för framtida avgiftshöjningar. Att jämföra en procentsiffra mellan olika föreningar är relativt sett inte helt rättvisande men ger en fingervisning ändå. Reglerna att redovisa nyckeltal är något som HSB gjort länge. Dessa nyckeltal berättar hur det står till. Att sparandet generellt behöver öka är slutsatsen. Föreningen bör ligga på omkring 200 kr/kvm som ett riktvärde enligt för långsiktigt underhåll. Att underhålla är att återställa ursprunglig funktion efter slitage. I många fall vet vi att det även

behövs investeringar. Ett exempel är att gå från nycklar till passagesystem. Det är en investering och syftar inte att göra samma saker, utan en utveckling av fastighetens sammantagna funktion. Den utgiften hamnar på räntekostnader och amorteringar.

## Systematiskt brandskyddsarbete - SBA

Det systematiska brandskyddsarbetet innebär återkommande brandronder där utrymningsvägar synas av (trapphus). Brandlarmen som är till för att signalera till boende provas på sin funktion. I något fall har sviktande batterier utlöst larmet, som är mycket högt precis som det ska vara för att skapa uppmärksamhet. I övrigt synas brandsläckare och andra delar som avviker gentemot reglerna. Vanligast är saker i trapphusen. Där finns inget förhandlingsutrymme och trapphusen ska vara fria från hindrande saker och brandbelastande material som ställts ut.

Exempel kan vara cyklar, barnvagnar, dörrmattor, blomkrukor, tavlor. Trapphusen ska vara fria från "personliga saker". Ett undantag kan vara blommor i trapphusfönster men då får de inte vara i plast eller stå i plastkrukor. Sedan ska de givetvis vara ett förskönande intryck och inte skapa problem. Föreningen har ett system där det systematiska arbetet planeras och utförs från.

## Information

Föreningen har vid tre tillfällen skickat ut "Medlemsinformation" och haft ett medlemsmöte i november.

## Miljö

Under året har bergvärmens i huvudsak (inte under okt-dec) varit avstängd genom avtal med SFAB som levererat fjärrvärme till 100%. Detta har medfört en ökning av utsläpp av CO2 med cirka 0,3 % då denna andel utgörs av fossilt bränsle i fjärrvärmeverket som i övrigt är 99,7 % förnybart och återvunnet bränsle.

## Studier

HSB erbjuder studier i medlemskapet. Under året har fem deltagare genomgått en utbildning i att bli en professionell styrelse. Styrelsen har också deltagit med fem deltagare på BRF-

konferens som HSB Södertörn anordnade. Där erbjöds olika seminarier inom medlemskapet för bostadsrättsföreningar och möte med marknadsaktörer (företag).

## Övrigt på fastigheterna och i föreningen:

### Vår- och höststädning

Stor glädje att se så många engagerade på gårdarna som hjälper till att göra fint men också lära känna varandra. 2023 var nog rekord i antal vuxna och barn som umgicks i omsorg om det gemensamma ägandet av sin förening, Daggkåpan.

### Julbelysning i träd

Vår belysning längs Tullingebergsvägen är ur funktion och vi får se om värdet att återskapa funktionen är så stort att belysningen byts ut.

### Skräp

I allmänhet har vi som bor tappat lite av sinnet att inte slänga skräp på mark då det förekommer alla möjliga typer av förpackningar i plast etc. Även sopor stoppas i de skräpkorgar som inte är till för hushållssopor.

### Grovsoprum

Ordningen i grovsoprummet är bitvis bra men när någon renoverar så dumpas byggavfall, färgrester i grovsoprum i stället för kommunens anläggning i Skyttbrink. Kostnaden för detta landar på alla medlemmar. Jeraldo städar även här



## Snöröjning

Snöröjningen har under året fungerat relativt bra. Inledningen av året kom enormt mycket snö en period och under en vecka fick föreningens egen traktor användas för att röja utryckningsvägar fria. För säsong 2023/2024 har brister likt dessa åtgärdats.



## Skyddsrum

De skyddsrum som är byggda i föreningen är inte egna platser utan ska vara öppna när regeringen utlyser allmän mobilisering för hela samhället. Under tiden har fastighetsägaren ansvar att vidmakthålla funktionen men inte bemanna. Äldre tiders hemskyddsombud saknas idag. Idag finns inget av denna dåtida goda struktur kvar. Civilförsvarsföreningen erbjuder dock i sitt medlemskap på bra kunskaper. Vem som visar vägen i dag när "Hesa Fredrik" tjuter i händelse av verkligt behov vet vi ej idag. MSB har fullt upp att bemanna upp kompetens för besiktningar. Senaste besiktning och godkännande var 2008-06-23 av Räddningsverket. Samtliga brister som fanns åtgärdades för samtliga 5 skyddsrum som är placerade i föreningen. Ett skyddsrum ska göras klart för visning och övning är planerat.

## Städning

Vår trogne städare Jeraldo, som utför städning och visst fastighetsrelaterat arbete i form av att vattna om sommaren, tömma sopkorgar både ute och i tvättstugorna samt ha översyn på grovsoprum, har under alla år varit en ovärderlig resurs. Hans företag och hans engagemang för Brf Daggkåpan går långt utanför ett vanligt städavtal. Bitvis har den resurs, som hans företag utgjort, varit ett enormt stöd i skötseln av föreningen och som har gjort att vi tack vare det har lyckats upprätthålla god ordning för yttre mark och inte minst väl städade trapphus och källargångar. Storstädning av samtliga tvättstugor och Daggpärlan genomfördes.

## Jour

Föreningen har lagt all jour, det vill säga möjlighet till åtgärder utanför ordinarie arbetstid, hos företaget Securitas. Samtliga inkomna jouruppdrag bedöms direkt av styrelsen. Om det är en vanlig felanmälan då går den genom rutinen för vanlig felanmälan. Sådant som är plötsligt oförutsett och kan vålla skada på fastighet, till exempel utströmmande vatten, stigande stamstopp eller sådant som tydligt kräver omedelbar åtgärd, ska jour kunna ringas ut av medlem/boende.

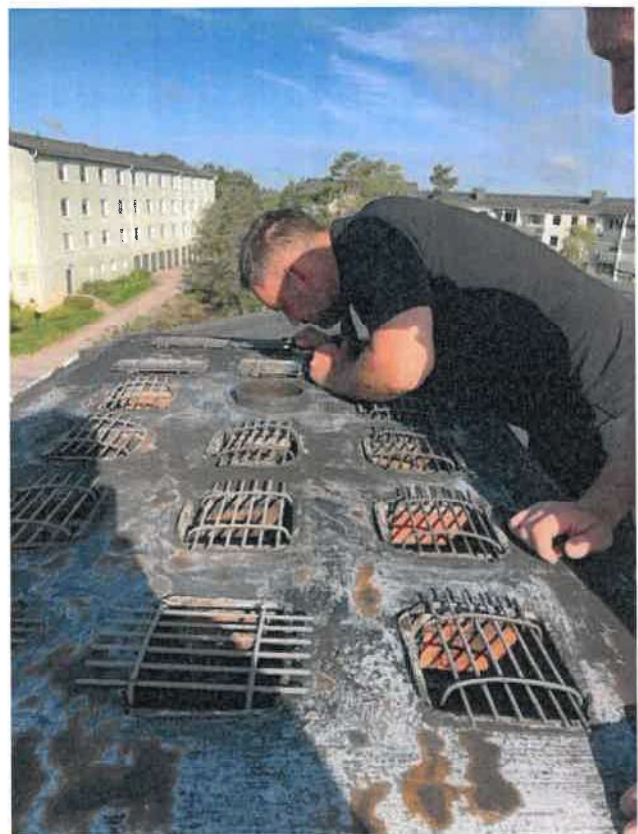
## Radon och ventilation

Föreningen har under detta år fördjupat sig inom området radon och ventilation genom att särskilt utreda en trapp med olika inslag av påverkande faktorer. Första frågan som ställdes är om de resultat som en radondosa genererar har ett samband med ventilation, det vill säga luftväxlingen.

I mycket sammanfattade drag genererar husens väggar och konstruktionen mätbara radonvärden. Luftväxlingen per timme för provtrappen var låg, vilket gör att radonvärdena blir högre. Med den lägre luftväxlingen i trappen ligger radonbidraget från själva huset på 194 Bq/m<sup>3</sup>. Luftväxlingen behövde öka från 0,15 till 0,5 växlad luft per rumsvolym och timme. Då kan värdena sänkas ner mot 140 Bq/m<sup>3</sup>. Vad är då anledningen till att växlingen av inomhusluften är försämrade?

En uppräknig redovisas med kort kommentar

- **Springventil och vädringsfönster** - Stängda eller igensatta.
- **Balkonginglasning** - Helt tät som ett extra rum. Inget tillräckligt luftflöde kan komma in och då ej heller in i vardagsrummets springventiler.
- **Köksfläkt** - Kanalansluten fläkt hindrar helt självdrag genom kök när fläkten är avstängd.
- **Paxfläkt eller motsvarigt i badrum** - Hindrar självdraget
- **Konstruktioner i köksskåp** - Självdragsventilation i kök hindras
- **Kraftigt med damm** - Ventil i badrum eller toalett har hinder av orena ventiler.
- **Ej åtgärdade OVK anmärkningar** - 2020 genomfördes åtgärder för anmärkningar av den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK.
- **Otät kanal i skorsten** - Märks mest vid kanalansluten fläkt då matos kan tyckas in i angränsande kanal (lägenhet).



## Slutsats

Slutsatsen vi kan dra är att frisk luft måste strömma in i lägenheten fritt utan hinder via fungerande ventiler och fönster. Inga hinder får finnas i självdragsventilerna. Vädringsfönster ska användas. Ett provtryckningsprotokoll måste ha (få) ett bäst före datum, det vill säga

göras om med jämna mellanrum för att fortsatta kanalanslutningen köksfläkt. Kanalanslutningen köksfläkt får inte hindra självdrag. Styrelsen ska utreda om ett förbud mot kanalanslutningen köksfläkt ska fattas på grund av att radonvärdena stiger mångt och mycket av det hinder som köksfläkten utgör.

## Vattenskador och förebyggande

Föreningens vattenskador ligger på en relativt sett i nivå kontinuerliga skador. Skadorna kan bestå av stigande stamstop, läckande anslutningar, sprucket avloppsrör, äldre ytskikt som tjänat ut men som inte åtgärdats av boende och följskador av läckage i lägenheten ovanför.

En fukt- eller vattenskada skapar stora störningar för alla parter. Föreningen behöver bli strängare i avflyttningsbesiktningar i första hand då en del av bristerna kan upptäckas redan där. Däremot så blir det komplicerat när en mäklare redan är inblandad och försäljningen är på väg att slutföras, när föreningen upptäcker eventuella brister som inte är dolda.

Köparen har undersökningsplikt och säljaren gör sällan en egen besiktning i försäljningsfasen. Hen vill ju bara flytta in så snart som möjligt och då åker köparen på ett eventuellt ansvar. Föreningen har under året uppmärksammat vid skador och överlåtelser att området är i behov av att ses över, både vad gäller process i att renovera men också vid flytt.

## Årshjul

Föreningens styrelse har utarbetat ett årshjul för att fånga olika aktiviteter planering och genomförande. Årshjulet är ett riktmärke för att upprätthålla det som utgör grunden i att bo i bostadsrätt, det vill säga stadgar och ändamålsparagrafer så att dessa är levande i ord och handling.

## Övriga händelser:

### Fjärrvärme och bergvärme

Under 2023 var bergvärmen avstängd fram till sista september. Anledningen var att de extremt höga elpriserna och instabil energimarknad till stor del påverkats av kriget i Ukraina. Södertörns Fjärrvärme sänkte sin taxa och

föreningen träffade ett avtal under 12 månader. Tack vare, eller på grund av, att elpriserna sjönk från toppnivåer så blev utfallet inte i stort någon skillnad på marginalen till det positiva.

Från oktober återgick föreningen till bergvärmedrift med stöd av fjärrvärme som tillskott.

## Samarbetsavtal

När föreningen övergick till annan driftform för skötseln ingick vi ett samarbetsavtal med Södertörnsgruppen som mottog majoriteten av felanmälningarna. Samarbetet kommer att bestå som stöd för olika möjliga reparationer som backup.

## Elavtal

Föreningens tidigare års fördelaktiga elavtal förnyades inte under den period som elpriserna var höga 2022–2023. Det rörliga elpriset bestod fram till 1 oktober då vi ingick ett nytt 4-årsavtal med Nordic Green Energy inför igångsättningen av bergvärmen. För att få en budgetterbar och förutsägbar driftsekonomi ligger det fasta priset med profileffekt vid årets utgång på 94,71 öre/kWh exklusive alla övriga avgifter.

## Byte av e-postadress och felanmälan

Telenor lade ned tidigare bredbandsadresser vilket gjorde att föreningen var tvungen att byta e-postadress till [info@daggkåpan.se](mailto:info@daggkåpan.se). Föreningens felanmälningar handhas via denna kanal och planeras för åtgärd. Varje felanmälan bildar värdefull historik som vägleder i fastighetsägaransvaret för drift och underhåll med mera.

## Vävtugan

Vävtugan har fungerat i många år och i den lokalen finns ett antal bra vävtolar. I slutet på året införskaffades även en ny symaskin, och lokalen kan numera kallas för ett textilrum. Syftet är att öka bredden för användningen av lokalen.

## Ordningen i tvättstugorna

Under året har det uppmärksamats att ordningen behöver bli bättre när det gäller att städa utrymmet efter användning. Så att nästa medlem kan börja tvätta istället för att städa

efter föregående medlem som använt tvättstugan. Samtliga tvättstugor har storstädats under sommaren. Under hösten genomfördes en nollställning av bokningscyldrarna. Felaktiga, onummerade och dubletter bokningscyldrar togs bort.

## Sena avgifter

Obetalda avgifter har ökat i antal under året. Denna trend är viktig att följa upp. Rutinen är att uppsägning av nyttjanderätten ska lämnas till medlemmen som då har 3 veckor på sig att inbetala skulden till föreningen innan Kronofogden får ärendet för försäljning på exekutiv auktion.

## Farthinder

Via en motion om höga farter av fordon på gårdar så prövade vi farthinder på samtliga gårdar. Bedömningen är att effekten var relativt bra. Givetvis skulle den största skillnaden bli om förarna och medlemmarna själva som framför fordonet skulle tänka sig för och inte köra in på gårdarna i onödan. Bilkörning på gårdarna har vi bedömt öka i omfattning och det är farthindrens syfte att åt minst minska hastigheten på det framförda fordonet. Här behöver rätt så många bli bättre! Parkerandet på gårdarna har också ökat till längre än de 10 minuter som är tillåtet för i- och urlastning.

Nästa steg kan bli bommar på infarterna om det inte blir märkbart bättre.

## Temperatur i lägenhet - termostat

I år har föreningen uppmärksammat att termostaterna för elementen har behövts åtgärdas då de förblir kalla. Åtgärden är enkel och genomförs med hjälp av en felanmälan. Det man som boende kan behöva är att motionera sina termostater genom att vrida på dem ett par gånger under lågsäsong inför vintern. Föreningen har under de kalla delarna av vintern behövt justera upp värmen med tre grader då ytterlägenheterna har blivit mer kalla än de lägenheter som ligger mer i mitten av husen. Många felanmälningar har lett fram till att värmen åter igen värmer elementen till boendes glädje.

## 10 vanliga frågor och ämnen i en bostadsrättsförening – vad gäller?

### Grovsoprummet

Saker som kommer från din bil, båt, byggrester och batterier får inte slängas i grovsoprummet. SRV lämnar dessa saker vid sophämtning vilket i sin tur gör att föreningen belastas av detta skräp. Dessa saker får du själv åka med till SRV i Skyttbrink eller Visättra.

### Bil på våra gårdar

Du får ställa din bil i max 10 minuter vid i- och urlastning. Detta gäller alltså inte fri parkering i 10 min, utan endast till för i- och urlastning.

### P-plats

När du blivit medlem i föreningen får du ställa dig i en kö för 1 p-plats. Därefter kan du ställa dig i en byteskö och garageplats om du inte är helt nöjd med placeringen. Kötid för en andra p-plats tar många år och den kön får du inte ställa dig i förrän du fått hyra din första p-plats.

### Undersökningsplikt

Köparen har det allra största ansvaret att upptäcka synliga fel i bostaden. Dolda fel ska reklameras bakåt i tiden, dvs till föregående köpare. Inte till föreningen.

### Trycksatt ledning

Kall- och varmvattenrör är trycksatt ledning. Avlopp är inte det. Så ska du göra något med trycksatta rör, ska föreningen få information att arbetet är fackmannamässigt utfört.

### Stopp under handfatet och i golvbrunn

Detta är inte föreningen som ska rensa. Ansvaret är medlemmen, se stadgar

### Kan utebliven betalning betyda att jag kan förlora rätten till lägenheten?

Ja. Föreningen delger en uppsägning av lägenheten och 3 veckor efter öppnar vi ett ärende hos Kronofogden för exekutiv försäljning. Då hjälper det inte att betala in efteråt.

### Balkonginglasning

Ett bygglov behövs av kommunen för förändring i fasad och ett avtal med föreningen för återställande. Inglasning får inte hindra ventilationen inne i lägenheten.

## Kan jag påverka lägenhetens radonhalt?

Ja. Genom att inte täppa till och stänga vädringsfönster, ventiler och hindra självdraget att fungera.

## Engagemang i en bostadsrättsförening?

Att äga i en brf är att dela ett ansvar. Då blir det märkbart om alla skulle tänka "äh, jag bryr mig inte". Ordet flerbostadshus eller flerfamiljshus betyder att fler bor tillsammans. Skulle då många bryr sig mindre så får de andra ta ett större ansvar för föreningen och dess ändamål. Engagemang är viktigt och kan se olika ut.

## Övrigt

Föreningen har ansökt och erhållit elstöd. Föreningen har för aktuella trädbeskrivningar anlitat Groot. Larmrevision och byte av brandlarmsensor har genomförts i expedition och verkstad.

## Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 518 462 kr. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 198 kr/m<sup>2</sup>. För att möta det ökade drift- och räntekostnader och höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8 %.

## Året i kort fokussammanfattning

- Mycket runt personalfrågor
- Mycket regn
- Många felanmälningar
- Stora projekt samtidigt
- Ekonomiskt fokus
- Underhållsplanen i fokus
- Stort dolt läckage
- Fokus på att få till skötseln
- Självförvaltning av styrelsen

- Väl fungerande fritiskommitté
- Grannsamverkan som verkar
- Styrelsen utbildar sig
- Bergvärme VS fjärrvärme
- Fler som sena med avgiften
- Många radiatorventiler som fastnat
- Fler frågor runt ansvar

## Slutord och liten framåtsikt

Om vi trodde 2022 var en arbetsam efterdyning av covidtiden så blev 2023 minst lika innehållsrikt sett ur fler aspekter. Att finna och ha rätt köpt stöd eller bemanning är viktigt vet vi nu. Stor tid har åtgått att få drift och förvaltning att stödja de processer som är att planera framåt och ge stöd och ordning.

Äldre fastigheter har en klocka som tickar allt högljuddare för olika material tekniska livslängd som tak, stammar, galvade kallvattenrör, undercentral och detta kräver en helt uppdaterad underhållsplan och ett ökat sparande.

Banken tittar mer noga på årsredovisningen när det ska lånas och nyckeltalen blir allt viktigare för både bank och nya köpare av en nyttjanderätt. Under 2024 kunde föreningen anställa Mohamed El Hani som nu är inom en andel förvaltning, områdesansvar och en mindre del i operativ skötsel. HSB har fn. ett avtal om 18 timmar per vecka för skötsel.

För 2024/2025 gäller det att säkra en fungerande förvaltning som krävs för att säkra fastigheterna värde och de större periodiska underhållen som kommer inom 5-10 år. Det finns saker som styrelsen är nöjda med men också saker som det ska arbetas på.

Föreningens nya passagesystem med bokningstavla i entrén för tvättstugor och lokaler blir ett nytt inslag men också att informationen kommer gå utöver porttavlan också mobiltelefonen. Snabba meddelanden kan nå enskild trapp och hus. Färsk info kan läsas i porten och namntavlan blir dig

## Flerårsöversikt

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Totala intäkter, kr/kvm	838	716	732	722	715
Nettoomsättning, tkr	12 966	12 104	12 367	12 203	12 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	-296	-2 708	1 277	934	-233
Årsavgifter, kr/kvm	718	684	676	674	674
Årsavgifter/totala intäkter, kr/kvm *)	83				
Sparande, kr/kvm	198	83	188	214	143
Driftkostnad, kr/kvm *1)	476	585	399		
Energikostnad, kr/kvm (vatten, el, värme)	232	195	154	147	154
Skuldsättning, kr/kvm	2 041	2 111	1 895	1 981	2 096
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm*2)	2 098	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Soliditet, %	41%	40%	46%	44%	41%

\*) Nytt nyckeltal fr o m 2023

\*1) Nytt nyckeltal fr o m 2021

\*2) Nytt nyckeltal fr o m 2023

## Förändring i eget kapital

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 278 049	2 206 831	15 007 311	9 613 448	-2 708 190	26 397 450
<b>Resultatdisposition 2022</b>						
Resultat 2022 balanserat i ny räkning				-2 708 190	2 708 190	
Reservering till yttre fond 2023			1 052 000	-1 052 000		
lanspråktagande av yttre fond 2023			-1 673 423	1 673 423		
Årets resultat 2023					-295 508	
Belopp vid årets slut	2 278 049	2 206 831	14 385 888	7 526 680	-295 508	26 101 941

## Resultatdisposition

<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>			
Balanserat resultat			6 905 258
Årets resultat			-295 508
Reservation till underhållsfond			-1 052 000
lanspråktagande av underhållsfond			1 673 423
<b>Summa till stämmans förfogande</b>			<b>7 231 173</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>			
<b>Balanseras i ny räkning</b>			<b>7 231 173</b>



# RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	12 965 919	12 293 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 074 117	1 453 760
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>14 040 036</b>	<b>13 747 581</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-9 710 819	-12 146 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-769 226	-848 333
Personalkostnader	Not 6	-868 810	-1 279 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 934 742	-1 701 194
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-13 283 598</b>	<b>-15 975 957</b>

## Rörelseresultat

**756 438**      **-2 228 377**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 480	6 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 061 426	-486 485
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 051 946</b>	<b>-479 813</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-295 508**      **-2 708 190**

## Resultat före skatt

**-295 508**      **-2 708 190**

## Årets resultat

**-295 508**      **-2 708 190**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	59 198 327	57 111 411
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	17 981
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	105 500	2 992 163
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>59 303 827</b>	<b>60 121 555</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**59 304 327 60 122 055**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 332	1 585
Övriga kortfristiga fordringar		3 640 129	3 771 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	466 600	1 668 750
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>4 116 061</b>	<b>5 442 271</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	27 350	1 936
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>27 350</b>	<b>1 936</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 143 410 5 444 207**

### Summa Tillgångar

**63 447 737 65 566 262**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	4 484 880	4 484 880
Fond för yttre underhåll	14 385 888	15 007 311
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>18 870 768</b>	<b>19 492 191</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	7 526 681	9 613 448
Årets resultat	-295 508	-2 708 190
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	<b>7 231 174</b>	<b>6 905 258</b>

**Summa Eget kapital****26 101 942**      **26 397 450****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 630 540	11 520 417
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>2 630 540</b>	<b>11 520 417</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 575 353	24 143 652
Leverantörsskulder		1 084 225	1 149 067
Skatteskulder	Not 15	28 682	140 658
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	64 776	72 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 962 219	2 142 414
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>34 715 255</b>	<b>27 648 397</b>

**Summa Skulder****37 345 795**      **39 168 814****Summa Eget kapital och skulder****63 447 737**      **65 566 263**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	756 438	-2 228 377
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 934 742	1 701 194
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 934 742</b>	<b>1 701 194</b>
Erhållen ränta	9 480	6 672
Erlagd ränta	-1 000 944	-421 166
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 699 717</b>	<b>-941 676</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	782 335	-1 438 529
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-425 324	1 354 357
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>357 011</b>	<b>-84 171</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 056 728</b>	<b>-1 025 848</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 117 014	-3 003 899
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 117 014</b>	<b>-3 003 899</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 458 176	3 641 824
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 458 176</b>	<b>3 641 824</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-518 462</b>	<b>-387 923</b>
Likvida medel vid årets början	<b>3 602 838</b>	<b>3 990 761</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>3 084 375</b>	<b>3 602 838</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 714 492	11 156 372
	Hyror bostäder	111 168	110 984
	Hyror lokaler	247 152	247 073
	Hyror garage och parkeringsplatser	727 075	663 501
	Hyror förbrukningsbaserad	55 520	30 032
	Hyror övrigt	24 252	23 267
	Övriga primära intäkter	159 417	130 786
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>13 039 077</b>	<b>12 362 016</b>
	Hyresbortfall	-73 158	-68 195
	<i>Summa</i>	<b>-73 158</b>	<b>-68 195</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>12 965 919</b>	<b>12 293 821</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	567 898	1 407 858
	Övriga sekundära intäkter	506 219	45 902
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 074 117</b>	<b>1 453 760</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-834 829	-677 326
	Snö och halk-bekämpning	-249 857	-186 916
	Reparationer	-487 238	-1 727 480
	Planerat underhåll	-1 673 424	-2 411 179
	Försäkringsskador	-968 309	-2 302 940
	El	-1 231 356	-1 690 513
	Uppvärmning	-1 861 647	-1 177 204
	Vatten	-787 418	-430 723
	Sophämtning	-370 058	-307 373
	Fastighetsförsäkring	-208 518	-186 174
	Kabel-TV och bredband	-273 770	-260 824
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-383 733	-368 543
	Förvaltningsavtalskostnader	-295 811	-394 005
	Övriga driftkostnader	-84 852	-25 773
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-9 710 819</b>	<b>-12 146 973</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-236 232	-262 476
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-192 950	-202 726
	Administrationskostnader	-127 773	-136 714
	Extern revision	-21 350	-20 825
	Konsultkostnader	-24 062	-5 500
	Medlemsavgifter	-133 860	-119 828
	Föreningsverksamhet	-29 625	-95 636
	Övriga förvaltningskostnader	-3 374	-4 627
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-769 226</b>	<b>-848 333</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	<b>2</b>	<b>2</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-242 792	-173 332
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-56 700	-37 500
	Löner och övriga ersättningar	-322 697	-645 416
	Sociala avgifter	-192 638	-289 560
	Uttagsbeskattning	0	-107 090
	Övriga personalkostnader	-48 983	-21 560
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-868 810</b>	<b>-1 279 458</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 389 201	-1 389 201
	Avskrivning på markanläggning	-527 560	-294 012
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-17 981	-17 981
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 934 742</b>	<b>-1 701 194</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 579 870	84 208 134
	Ingående anskaffningsvärde mark	818 697	818 697
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 820 368	8 820 368
	Årets investeringar	0	371 736
	Omklassificeringar	4 003 677	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>98 222 612</b>	<b>94 218 935</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 107 524	-35 424 311
	Årets avskrivningar	-1 916 761	-1 683 213
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-39 024 285</b>	<b>-37 107 524</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>59 198 327</b>	<b>57 111 411</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	180 000 000	180 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 313 000	3 313 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	579 000	579 000
	<i>Summa</i>	<b>260 892 000</b>	<b>260 892 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 770 708	57 770 708
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>57 770 708</b>	<b>57 770 708</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 258 566	1 258 566
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>1 258 566</b>	<b>1 258 566</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 240 585	-1 222 604
	Årets avskrivningar	-17 981	-17 981
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-1 258 566</b>	<b>-1 240 585</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>17 981</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 992 163	360 000
	Årets investeringar	1 117 014	2 992 163
	Omklassificering till byggnad	-4 003 677	-360 000
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>105 500</b>	<b>2 992 163</b>



Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
	Ingående värde andel i HSB	500	500		
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	466 600	1 668 750		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>466 600</b>	<b>1 668 750</b>		
Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	1 262	1 474		
	Handelsbanken	25 800	182		
	Swedbank	1	0		
	Swedbank	286	279		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>27 350</b>	<b>1 935</b>		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	1,04%	2024-03-01	1 260 417	210 064
	Stadshypotek AB	2,43%	2024-04-30	4 980 000	400 000
	Stadshypotek AB	2,43%	2024-04-30	5 280 000	100 000
	Stadshypotek AB	5,06%	2024-02-02	5 658 000	400 000
	Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-01	5 000 000	0
	Stadshypotek AB	3,81%	2025-01-30	2 710 540	80 000
	Stadshypotek AB	4,99%	2024-03-01	9 316 936	268 112
				<b>34 205 893</b>	<b>1 458 176</b>
	Långfristig del			2 630 540	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			80 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			31 495 353	
	Kortfristig del			31 575 353	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 458 176	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 832 704	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,97%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	28 682	140 658
	<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>28 682</b>	<b>140 658</b>
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	21 176	17 203
	Källskatt	18 525	29 254
	Inre fond	15 991	15 991
	Övriga kortfristiga skulder	9 084	10 158
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>64 776</b>	<b>72 606</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 124 281	992 546
	Upplupna räntekostnader	155 475	94 993
	Övriga upplupna kostnader	682 463	1 054 875
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 962 219</b>	<b>2 142 414</b>
Not 18	Eventualförpliktelser		
	Fastigo	11 585	17 113
Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Ingen väsentlig händelse av vikt finns att notera.		

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



# DAGORDNING

## vid ordinarie föreningsstämma 21/5 2024 i HSB:s Bostadsrättsförening Daggkåpan i Tullinge

1. Stämmans öppnande och val av ordförande vid stämman
  2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
  3. Godkännande av röstlängd
  4. Fastställande av dagordningen
  5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
  6. Fråga om kallelse behörigen skett
  7. Styrelsens årsredovisning
  8. Revisorernas berättelse
  9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
  10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
  12. Beslut i fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för det kommande verksamhetsåret, samt principer för andra ekonomiska ersättningar till förtroendevalda
  13. Val av erforderligt antal ledamöter till styrelsen  
3\* ordinarie styrelseledamöter för en tid av två år (*\*Styrelsen föreslås minskas med 1 plats*)
  14. Val av revisor och revisorssuppleant
    - a) 1 revisor för en tid av ett år
    - b) 1 revisorssuppleant för en tid av ett år
  15. Val av valberedning
  16. Val av fritidskommitté,
  17. Erforderligt val av ordinarie ledamöter och suppleanter till HSB Södertörns fullmäktige
  18. Stämmans avslutande
- 
19. Möjlighet till övriga frågor som inte har dagordningspunkt årsmötet.

**HSB Bostadsrättsförening Daggkåpan i Tullinge**  
**Tullingebergsvägen 27 (föreningsexpeditionen)**  
**Besökstid: torsdag 16.00 – 18.00**  
**[info@daggkapan.se](mailto:info@daggkapan.se)**



# Verifikat

Transaktion 09222115557516454684

## Dokument

### Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-30 09:24:51 CEST (+0200) av

Ekonomer Södertörn (ES)

Färdigställt 2024-05-02 08:57:53 CEST (+0200)

## Signerare

### Ekonomer Södertörn (ES)

HSB Södertörn

ekonomer.sodertorn@hsb.se

+46709741053

Signerade 2024-04-30 09:24:51 CEST (+0200)

### Stig Westergård (SW)

HSB Brf Daggkåpan

stig.westergard@gmail.com



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

Signerade 2024-04-30 10:48:45 CEST (+0200)

### William Lindström (WL)

BoRevision i Sverige AB

william.lindstrom@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"WILLIAM LINDSTRÖM"

Signerade 2024-05-02 08:57:53 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516454684

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

