



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB:s Brf Dagdkåpan i Landskrona

 Sparande 460 kr/kvm	 Investeringsbehov 310 kr/kvm	 Skuldsättning 6 763 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 55 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 906 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
460 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har under många år ackumulerat positiva resultat och har haft en god avsättning till fond för yttre underhåll. Styrelsen har med detta i en tid av snabbt ökade kostnader, en möjlighet att balansera behovet av att öka årsavgifter på ett kontrollerat och ansvarsfullt sätt.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
310 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med underhållsplaner om 50 år, dessa uppdateras årligen. Föreningens investeringsbehov är lägre än föreningens sparande vilket är positivt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 763 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen ligger på en normal nivå.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänslighet ligger på en normal nivå.

NYCKELTAL



Energikostnad
55 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

Tillkommer hushållsel och värme.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
906 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgiften ligger rätt 2024 i förhållande till nuvarande driftkostnader, förväntat underhållsbehov samt för att motverka effekt vid kommande omsättning av lån. Styrelsen kommer att följa ränteutvecklingen och den allmänna inflationen och även för kommande år ta detta i full beaktan vid budgetarbetet.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Daggekåpan i Landskrona med säte i Landskrona org.nr. 769603-2197 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1998. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Daggekåpan 32	1998-06-30	1999

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 884

Totalt 18 objekt1 884

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Landskrona Saxtorp GA:3	G:A			Väg, Kabelnät för gatubelysning med armatur
Landskrona Saxtorp GA:14	G:A	717917-9036	18/41	Vattenutjämningsmagasin samt tillloppsledningar
Landskrona Daggekåpan GA:3	G:A			Spillvattenledningar(huvudledningar)

Totalt 3 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joakim van der Schaaf	Ordförande	2024-05-21	2025-05-21
Jan Hansson	Ledamot	2023-05-30	2025-05-30
Åsa Luckmann	Ledamot	2024-05-21	2026-05-21
Josefine Ludvigsson	Ledamot	2023-05-30	2025-05-30
Darko Tomic	Ledamot	2024-05-21	2026-05-21
Natalie Mitic	Ledamot	2024-05-21	2025-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim van der Schaaf, Jan Hansson och Josefine Ludvigsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Hansson, Joakim van der Schaaf, Josefine Ludvigsson och Darko Tomic.

Revisorer har varit: Tor Erik Lennar Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Linus Ernstad och Mia Bjelkenhoff, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-06.

Under 2025 har vi asfalterat båda gårdarna enligt gällande underhållsplan.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 2024 med 5%. Avgifterna uppgick till i genomsnitt 906 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutade om en höjning av årsavgifterna 2025 skall ske med 2 % för avsättning till framtida underhåll samt för att täcka ökade räntekostnader i samband med att vi kommer behöva lägga om lån de närmsta åren. Årsavgifterna för 2025 kommer att uppgå till i genomsnitt 924 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 740 818 kronor. Under året har föreningen amorterat 134 952 kronor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2014 Målning pustade fasader

2015 Alla ytterdörrar byttes ut till säkerhetsdörrar

2015 Installerades fiber

2019 Målning av förråd samt träpartier på gavlar och fönster samt nedre del av fasaden på förråden ersatt plåt för att ersätta partier som blivit vattenskadade. Vid behov byttes även dåliga gavelbrädor ut.

2024 Asfaltering av gårdarna samt ny ytterbelysning på gångvägen mellan Äppelrosgården och Kanelrosgården

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

Styrelsen planerar att göra en statusbesiktning i början på 2025 för att därefter uppdatera underhållsplanen utifrån resultat av denna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	460	435	418	375	413
Skuldsättning, kr/kvm	6 763	6 834	6 906	6 978	7 049
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 763	6 834	6 906	6 978	7 049
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	55	52	55	82	50
Årsavgifter, kr/kvm	906	875	858	841	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	100	100	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	921	879	861	850	834
Nettoomsättning, tkr	1 736	1 651	1 622	1 591	1 570
Resultat efter finansiella poster, tkr	-297	356	515	444	322
Soliditet, %	37	37	36	34	33

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). Tillkommer hushållsel och värme.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på asfaltering av gårdarna samt ny ytterbelysning. Åtgärder som inte är återkommande och som kommer att bokas mot yttre fond efter resultatdispositionen.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 113 397 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 460 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 284 000	0	0	4 284 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 918 662	0	-52 379	1 866 283
S:a bundet eget kapital, kr	6 202 662	0	-52 379	6 150 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 256 972	355 703	52 379	1 665 053
Årets resultat, kr	355 703	-355 703	-297 022	-297 022
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 612 675	0	-244 643	1 368 031
S:a eget kapital, kr	7 815 337	0	-297 022	7 518 314

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 511 033 kr samt ianspråktagande skett med 980 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 665 053
Årets resultat, kr	-297 022
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 368 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-511 033
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	980 000
Balanseras i ny räkning, kr	1 836 998

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 735 516	1 650 711
Övriga rörelseintäkter		-2	4 475
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 735 514	1 655 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 529 080	-835 518
Övriga externa kostnader	4	-146 892	-87 919
Personalkostnader	5	-45 415	-52 557
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-183 625	-183 625
Summa rörelsekostnader		-1 905 012	-1 159 619
Rörelseresultat		-169 498	495 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 939	39 266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 463	-179 130
Summa finansiella poster		-127 524	-139 864
Resultat efter finansiella poster		-297 022	355 703
Resultat före skatt		-297 022	355 703
Årets resultat		-297 022	355 703

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	18 638 542	18 822 167
Maskiner och inventarier	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 638 542	18 822 167
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Landskrona	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 639 042	18 822 667
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 081 589	675 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	33 140	44 454
Summa kortfristiga fordringar		1 114 729	720 450
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		750 000	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		750 000	1 400 000
Summa omsättningstillgångar		1 864 729	2 120 450
SUMMA TILLGÅNGAR		20 503 771	20 943 117

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 284 000	4 284 000
Fond för yttre underhåll		1 866 283	1 918 662
Summa bundet eget kapital		6 150 283	6 202 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 665 053	1 256 972
Årets resultat		-297 022	355 703
Summa ansamlad förlust		1 368 031	1 612 675
Summa eget kapital		7 518 314	7 815 337
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 292 124	11 330 394
Summa långfristiga skulder		7 292 124	11 330 394
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 448 694	1 545 376
Leverantörsskulder		34 645	28 596
Skatteskulder		16 465	19 874
Övriga skulder	13	21 313	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	172 216	203 540
Summa kortfristiga skulder		5 693 333	1 797 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 503 771	20 943 117

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-297 022

355 703

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

183 625

183 625

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****-113 397****539 328****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

18 250

-16 939

Förändring av leverantörsskulder

6 049

-10 393

Förändring av kortfristiga skulder

-13 422

30 355

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-102 520****542 351****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-134 952

-134 952

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-134 952****-134 952****Årets kassaflöde****-237 472****407 399****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 068 751

1 661 353

Likvida medel vid årets slut**1 831 279****2 068 752**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett krontal per småhus (9 525 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis 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 år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 865 255 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
*Årsavgifter bostäder	1 707 552	1 626 264
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	5 400	21 600
Överlåtelseavgift	2 866	1 313
Pantförskrivningsavgift	3 438	1 533
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	16 200	0
Påminnelseavgift	60	0
	1 735 516	1 650 710

* Ingår vatten och renhållning

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer, bostäder	-57 795	-79 590
Planerat UH bostäder	-980 000	-280 628
Snörenhållning	-21 625	-21 200
Vatten och avlopp / VA	-93 826	-87 724
Sophämtning	-51 840	-46 566
Fastighetsförsäkringar	-18 524	-15 993
TV	-32 283	-31 766
Fastighetsskatt	-171 450	-172 305
Fastighetsskötsel	-73 399	-71 372
Gemensamhetsanläggningar	-18 000	-18 000
Elavgifter	-10 217	-10 373
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	-121	0
	-1 529 080	-835 517

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Postbefordran	-820	-726
Revisionsarvoden	-12 193	-10 207
Administrativ/ekonomisk förvaltning	-56 621	-55 060
Överlåtelseavgift	-2 625	-1 313
Pantförskrivningsavgift	-3 435	-1 575
Konsultarvoden	-45 750	-181
Bankkostnader	-1 520	-1 520
Medlemsavgift HSB	-9 400	-9 400
Övriga kostnader	0	-362
Föreningsstämma/styrelsemöte	-3 500	-4 125
Föreningsverksamhet	-338	0
Kontroll- Provnings- & Stämpelskatt	-3 732	-3 450
Förbrukningsmaterial	-5 083	0
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-1 875	0
	-146 892	-87 919

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Vicevärdsarvoden	0	-7 000
Revisionsarvode	-1 500	0
Styrelsearvoden	-33 200	-33 000
Sociala avgifter	-10 715	-12 557
	-45 415	-52 557

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 540 690	18 540 690
Markanläggningar	490 297	490 297
Mark	2 150 000	2 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 180 987	21 180 987
Ingående avskrivningar	-2 358 820	-2 175 195
Årets avskrivningar	-183 625	-183 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 542 445	-2 358 820
Utgående redovisat värde	18 638 542	18 822 167
Taxeringsvärden byggnader	24 272 000	19 188 000
Taxeringsvärden mark	8 226 000	5 940 000
	32 498 000	25 128 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastighet	16 358 000	16 358 000
varav i eget förvar	0	0
	16 358 000	16 358 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 061	74 061
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 061	74 061
Ingående avskrivningar	-74 061	-74 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 061	-74 061
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB Landskrona	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	309	7 245
Avräkningskonto HSB	1 081 280	668 751
	1 081 589	675 996

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Sydantenn	8 171	7 990
Förutbetald försäkring	19 090	18 524
Upplupna ränteintäkter	5 879	17 940
	33 140	44 454

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 134 952 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12 003 438 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	5 448 694	1 545 376
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	589 904	4 443 126
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	6 702 220	6 887 268
	12 740 818	12 875 770

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Personalens källskatt	-10 410	0
Lagstadgade sociala avgifter	-10 903	0
	-21 313	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	-138 980	-136 290
Upplupet revisionsarvode	-10 600	-9 907
Övriga interimsskulder	-825	-692
Upplupna räntekostnader	-21 809	-13 283
Upplupna arvode	0	-33 000
Upplupna soc kostnader	0	-10 368
	-172 214	-203 540

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona

Joakim Van Der Schaaf
Ordförande

Josefine Ludvigsson

Jan Hansson

Darko Tomic

Åsa Malin Luckmann

Natalie Mitic

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Tor Erik Lennar Andersson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dagdkåpan i Landskrona, org.nr. 769603-2197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dagdkåpan i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dagdkåpan i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tor Erik Lennar Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Brf Daggekåpan i Landskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM VAN DER SCHAAF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 12:46:41



ÅSA SERNEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 19:23:41



JOSEFINE LUDVIGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 07:25:02



DARKO TOMIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:22:30



JAN HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 09:02:40



NATALIE MITIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 09:24:35



TOR ERIK LENNAR ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:02:25



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:06:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:s Brf Daggekåpan i Landskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOR ERIK LENNAR ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:57:48



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:05:26



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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