



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Daggekåpan i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Dagdkåpan i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0651 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stormhatten 2	1958-01-01	1959

Totalt 1 objekt

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

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

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Holm	Ordförande
Lars-Gunnar Björk	HSB-Ledamot
Jörgen Hagberg	Ledamot
Leif Walseth	Ledamot
Eric Classon	Ledamot
Elsa Persson	Ledamot
Markus Nilsson	Suppleant
Carina Robrandt	Suppleant

Styrelsesammansättning

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter Jan Holm, Leif Walseth samt suppleanter Carina Robrandt och Markus Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Mia Jansdotter med Sol Westerlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11%. Värme som tidigare aviserats separat läggs till på årsavgiften från 2024. En förändring av årsavgiften med +13,7% 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. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-13, varvid planen uppdaterades.

Åtgärder som hanterats under året:

- Montering av spegel vid en av carportarna.
- Radonmätning genomförd och godkänd.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med rensning genomförd.
- Omstrukturering av miljöhusen.
- Inköp av nya utemöbler.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	Relining av avloppstammar på Hårdängegatan 14A-C. Byte resterande stamventiler till radiatorer i källare.
2023	Tätning av hängrännor på carportarnas tak. Brädbyte och målning av carportar, sop- och källsorteringshus samt cykelbod. Uppfräschning av entrén på Krondikesvägen 22 med nya blomlådor och handledare. Byte av tre dörrar på källsorteringshus och cykelbod. Komplettering av taggläsare på baksidesdörren på cykelboden. Relining av avloppstammar på Krondikesvägen 20A och 20B. Installering av solceller på carporttak, samt bod för solcellsanläggningen. Byte av radiatorventiler på Krondikesvägen 22.
2022	Inklädning av källarrör efter ventilbyte. Byte av armaturer i höghuset. Relining av stående stammar i höghuset. Ombyggnation av carportar samt nybyggnation av parkeringsplatser på innergården. Installation av 14 laddstolpar för elbilar i carportarna och på parkeringsplatserna. Asfaltering av ytor i anslutning till carportar, parkeringsplatser och på innergården. Ny policy och avtal för parkeringsplatser.
2021	Planering och förberedelser inför nästa års om- och nybyggnation av carportar, elbilsaddstolpar och parkeringsplatser. Byte av stamventiler i källarna, både för kall- och varmvatten samt för värmesystemet. Sanering av isoleringsmaterial runt stamventilerna i källarna. Uppsättning av insynsskydd på cykelkällarförråd. Relining av en stående stam i höghuset. Inköp och utplacering av ozonrenare i ett av våra trapphus.
2020	Uppgradering av passersystemet. Borttagning av låskolvar på samtliga ytterdörrar den 1 september 2020. Installation av taggläsare på cykelbod. Utbyte av gammal vattenanslutning mot kommunen vid Torlandsgatan 13. Förändringar i switch-it. Programmering av avresetid måste göras vid varje avresetillfälle. Nytt bord i tvättstugan på Krondikesvägen 22. Målning av diverse lokaler under sommaren. Tidningspapperscontainer byts ut mot två kärl med lock som står i cykelboden. Nytt golv i cykelboden. Nya skyltar i tvättstugor och på bodarna.
2019	Målning av samtliga trapphus samt inköp av nya anslagstavlor. Installation av säkerhetsanordningar på tak samt regnskydd med duvgaller till skorstenarna. Föreningen har ingått ett gruppavtal med Com hem där det ingår bredband, digital-teve och fast telefoni. Renovering av toaletten i höghusets källare. Asfaltering och målning av parkeringsplatser mellan Krondikesvägen 22 och Norra Torlandsgatan 13. Renovering av tvättstugan på Krondikesvägen 22 med nya ytskikt, ny belysning, ny torktumlare och städvagn. Installation av nytt passagesystem med plasttaggar och koder till portar och källardörrar samt sophus och sopsorteringshus.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Relining av stammar på Torlandsgatan 13A, b samt bottenplattan på Krondikesvägen 22.
2027	Eventuellt byte av torkutrustning i tvättstugan på Hårdängegatan.
2028	Eventuellt asfaltering och lagning av gårdsytor.
2029	Eventuellt gruppbyte av ledlysrör i gemensamma utrymmen. Eventuellt byte av elmätare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	146	115	144	128	106
Skuldsättning, kr/kvm	2 262	2 314	1 886	1 449	1 566
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 534	2 592	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	223	218	190	186	204
Årsavgifter, kr/kvm	794	716	552	552	531
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	803	728	670	683	650
Nettoomsättning, tkr	5 020	4 553	4 192	4 202	4 063
Resultat efter finansiella poster, tkr	111	-316	15	182	135
Soliditet, %	28	28	33	38	36

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	273 510	0	0	273 510
Underhållsfond, kr	3 400 806	0	175 484	3 576 290
S:a bundet eget kapital, kr	3 674 316	0	175 484	3 849 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 616 717	-316 444	-175 484	2 124 790
Årets resultat, kr	-316 444	316 444	111 470	111 470
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 300 273	0	-64 014	2 236 260
S:a eget kapital, kr	5 974 589	0	111 470	6 086 060

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 227 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 516 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 300 274
Årets resultat, kr	111 470
Reservation till underhållsfond, kr	-227 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 516
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 236 260

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 236 260
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 020 015	4 552 869
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 020 015	4 552 869
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 138 858	-2 910 060
Underhåll enligt plan	Not 4	-51 516	-355 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 111	-295 694
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-195 400	-245 258
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-749 450	-682 170
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-6 988
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 476 335	-4 495 648
RÖRELSERESULTAT		543 679	57 221
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 056	6 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 265	-380 032
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-432 209	-373 665
ÅRETS RESULTAT		111 470	-316 444

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	20 198 110	19 202 189
Summa materiella anläggningstillgångar		20 198 110	19 202 189
Summa anläggningstillgångar		20 198 110	19 202 189
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		206	29 199
Kundfordringar		4 086	11 283
Avräkningskonto HSB		769 809	725 954
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	158 774	248 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	316 818	303 045
Summa kortfristiga fordringar		1 249 693	1 317 747
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	0	9 936
Summa kassa och bank		0	9 936
Summa omsättningstillgångar		1 249 693	2 327 683
SUMMA TILLGÅNGAR		21 447 803	21 529 872

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

273 510

273 510

Fond för yttre underhåll

3 576 290

3 400 806

Summa bundet eget kapital

3 849 800

3 674 316

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 124 790

2 616 717

Årets resultat

111 470

-316 444

Summa fritt eget kapital

2 236 260

2 300 274

Summa eget kapital**6 086 060****5 974 590**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

7 283 169

11 187 573

Summa långfristiga skulder

7 283 169

11 187 573

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 864 450

3 284 968

Medlemmarnas inre fond

Not 15

178 561

227 404

Leverantörsskulder

291 396

211 702

Aktuell skatteskuld

Not 16

15 871

12 239

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

9 213

9 637

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

719 082

621 759

Summa kortfristiga skulder

8 078 573

4 367 709

Summa skulder**15 361 742****15 555 282****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****21 447 803****21 529 872**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	543 679	57 221
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	749 450	682 170
	1 293 130	739 391
Erhållen ränta	28 273	4 150
Erlagd ränta	-458 320	-387 020
Övriga poster	-360	-284
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	862 723	356 237
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	109 692	-157 369
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	131 797	-131 882
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 104 212	66 986
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 745 371	-1 953 415
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 745 371	-1 953 415
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut nyupplåning	0	3 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut amortering	-324 922	-325 014
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-324 922	2 674 986
ÅRETS KASSAFLÖDE	-966 081	788 557
Likvida medel vid årets början	1 735 890	947 333
Likvida medel vid årets slut	769 809	1 735 890
	-966 081	788 557

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB och kortfristiga placeringar hos Handelsbanken in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	4 302 057	3 312 960
Årsavgift el	129 374	0
Hysesintäkt lokaler	216 852	201 495
Hysesintäkt garage och bilplatser	294 760	281 520
Konsumtionsavgift el lokal	6 572	126 760
Konsumtionsavgift värme lokal	24 300	588 300
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	450
Försäljning egenproducerad el	2 991	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	15 134	4 380
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 203	17 685
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 772	19 319
	5 020 015	4 552 869

I Årsavgift ingår värme, vatten, kabeltv och bredband.**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

Reparationer	-343 689	-251 591
El	-269 266	-351 217
Uppvärmning	-819 799	-761 388
Vatten	-303 547	-248 246
Renhållning	-176 791	-145 402
TV, bredband, iptelefoni	-230 860	-229 483
Obligatoriska besiktningar	-17 678	-4 138
Serviceavtal	-16 854	-16 184
Hissar serviceavtal & besiktning	-9 695	-11 398
Förvaltningskostnader	-656 452	-631 125
Försäkringar	-98 795	-87 560
Fastighetsskatt	-163 920	-160 189
Övriga driftskostnader	-31 513	-12 140
	-3 138 858	-2 910 060

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll installationer - OVK	-24 173	0
Underhåll installationer - radiatorventiler (Kron. 22)	-27 343	-147 693
Underhåll huskropp utvändigt - målning	0	-70 738
Underhåll mark och utemiljö - dörrar källsorteringshus och cykelbod	0	-62 375
Underhåll carport (2022 bilplatser och parkering)	0	-74 673
	-51 516	-355 478

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 625	-15 375
Övriga förvaltningskostnader	-258 426	-211 911
Kostnader överlåtelse och panter	-17 409	-15 992
Föreningsverksamhet	-462	-91
Kontorsutrustning och -material	-2 304	0
Konsulter	-9 281	-703
Förbrukningsinventarier	-1 783	-14 189
Medlemsavgifter HSB	-35 300	-35 300
Arrende, hyra, leasing	-2 522	-2 134
	-341 111	-295 694

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-53 940	-68 508
Vicevärdsarvode	-100 017	-130 020
Övriga arvoden	-4 060	0
Revisionsarvode	-4 066	-3 947
Sociala avgifter	-33 317	-42 783
	-195 400	-245 258

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-648 452	-581 172
Markanläggningar	-100 998	-100 998
	-749 450	-682 170

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-6 988
	0	-6 988

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 126 426	26 203 923
Årets investering byggnader - relining	1 745 371	1 237 032
Årets utrangering byggnad - relining	0	-37 900
Årets investering byggnader - solceller	0	723 371
Ingående anskaffningsvärde mark	144 400	144 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 259 108	2 259 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 275 305	30 529 934

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 831 616	-10 281 356
Årets utrangering byggnad	0	30 912
Årets avskrivningar byggnader	-648 452	-581 172
Ingående avskrivningar markanläggningar	-496 129	-395 131
Årets avskrivningar markanläggningar	-100 998	-100 998
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 077 195	-11 327 745

Utgående redovisat värde

20 198 110 19 202 189

Redovisade värden byggnader	18 391 729	17 294 810
Redovisade värden mark	144 400	144 400
Redovisade värden markanläggningar	1 661 981	1 762 979

Fastighetsbeteckning: Stormhatten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	45 000 000	15 200 000	60 200 000	60 200 000
Lokaler	1959	799 000	760 000	1 559 000	1 559 000
		45 799 000	15 960 000	61 759 000	61 759 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	15 131 330	15 131 330
Summa ställda säkerheter	15 131 330	15 131 330

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	158 774	148 012
Övriga kortfristiga fordringar moms	0	100 254
	158 774	248 266

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	109 998	98 795
Förutbetalad kabel-TV och bredband	55 341	55 335
Förutbetalad administration	65 874	63 571
Förutbetalad fastighetsskötsel	85 605	82 933
Upplupna ränteintäkter	0	2 217
	316 818	302 851

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering Handelsbanken 3 mån	3,80%	2024-03-10	0	1 000 000
			0	1 000 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

Handelsbanken

0

9 936

0

9 936

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Bank & Försäk		3,89%	2024-12-31	2 960 000	20 000
Stadshypotek		3,24%	2027-04-30	3 663 010	77 116
Stadshypotek		3,89%	2026-03-30	3 834 575	137 300
Swedbank		1,31%	2025-03-25	3 690 034	90 552
				14 147 619	324 968

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 283 169

Nästa års amortering av långfristig skuld

214 416

Lån som ska konverteras inom ett år

6 650 034

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 864 450

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 299 872

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

12 522 779

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

227 404

245 933

Uttag

-48 843

-18 528

178 561

227 404

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

15 871

12 239

15 871

12 239

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt

1 214

0

Personalens källskatt

0

5 417

Arbetsgivaravgifter

0

2 320

Övriga kortfristiga skulder

7 999

1 900

9 213

9 637

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

147 576

155 666

Upplupna räntekostnader

18 350

18 765

Upplupen revision

14 000

14 000

Upplupen fastighetskostnad

9 900

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

459 475

418 638

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

69 781

14 690

719 082

621 759

2024-12-31 2023-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Elsa Persson

.....
Eric Classon

.....
Jan Holm

.....
Jörgen Hagberg

.....
Lars-Gunnar Björk

.....
Leif Walseth

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Mia Jansdotter

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dagdkåpan i Östersund, org.nr. 793200-0651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dagdkåpan i Östersund för räkenskapsåret 2024.

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Daggkåpan i Östersund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mia Jansdotter
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Daggekåpan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN HOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 15:48:04



ELSA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:48:52



LARS-GUNNAR BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 15:17:05



JÖRGEN HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 20:14:49



LEIF WALSETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:02:00



ERIC CLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:49:06



MIA JANSBOTTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:05:53



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 09:30:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Daggekåpan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIA JANSBOTTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:01:33



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 09:29:36



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.