

BRF DAGGKÅPAN I TULLINGE

Årsredovisning
2018



Bostadsrättsföreningen Daggkåpan

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



§ 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Inledning

Under detta år måste vi nog säga att det innehöll många saker som vi alla fäste uppmärksamhet på. Vintern pågick länge tills den en vacker vårdag upphörde och värmen tog vid. Vilken värme det sedan blev. Knastertorrt och plötsligt stod skog i brand. Sverige fick uppleva något som det knappt gjorts på länge. En frivillighet och anda att bekämpa på var sitt sätt den brand som härjade relativt fritt.

Aldrig har EU varit så påtagligt när Franska och Italienska vattenbombningsplan flög in över skog och vidbränd mark. Polska brandmän och enormt många frivilliga strömmade till. Samtidigt på "nätet" härjade rätt så hätska kampanjer om hur dålig allt var och hur lite som gjorts etc, etc. Ändå tog många saken i egna händer och anmälde sig frivilligt att hjälpa. Det påminner om hur väl Sverige ställde sig bakom blåsljuspersonalen 2017 vid Drottninggatan och som under året fick sin rättsliga upplösning.

Det var valår som vi erfarit har aldrig varit så ovisst både under och efter valnatten. På "nätet" florerade alla de olika sorters kampanjer om hur dåligt och uselt allt varit och löftena, buden om hur bra allt blir om ens röst faller åt ena eller andra hållet skulle bli, kunde höras starkt.

Ett ganska märkligt år egentligen. Klimatet säger att vi lever på som inget hade hänt, dvs köper och förbrukar och genererar förbrukning av de resurser som är ändliga. Inga av våra barnbarn kommer kunna leva som vi gjorde 2018 om de vill ha en planet som mår väl. Året där ute i omvärlden tedde sig också rätt märkligt. Yttrandefrihet som vi känner är ifrågasatt, hotad och eliminerad i andra länder. Stormakter som säkrar naturresurser genom att ekonomiskt binda utvecklingsländer till sig och på så vis skaffa sig regionalt inflytande är något vi ser pågå för fullt.

Hur allt kommer sig omkring så ser vi att vårt demokratiska system klarar av rätt så mycket påfrestning och Botkyrka kommun fick en mittengruppering snarlik den på riksplanet. Det känns på många sätt som det är en tid av nya politiska landskap och nya möjligheter istället för all denna ibland översvallande negativa fokus om och på vårt samhälle. Kanske är samhället så pass komplext idag och vi människor är rätt så upplysta så att måttet av omsorg på "nätet" i olika grupper ändå är tecken på ökat engagemang. Det gäller bara, att om man bara är på "nätet", är det nog dags att kliva ned från läktaren och börja bära samhällets olika bördor tillsammans istället för att skjuta retoriska dåligheter på varandra och påstå att allt blir bättre bara man stänger gränser och bygger murar om sina åsikter.

Vår förening är ett minisamhälle. Om vi lär känna varandra skapas tillit och därigenom trygghet. Vårdar vi vår egendom väl och inkluderar alla så skapas det kort sagt en bit trygghet. Vi kan påverka vår tillit genom att inkludera oss i gemenskapen. Att sedan grannsamverkan håller extra vakna ögon är bra men vi alla ska inte av den anledningen blunda utan tvärt om vårda det gemensamma genom samverkan. Ett mått på detta är dialogen. Hur förs den mellan oss grannar? Bra menar vi, även om vi alla har olika toleransnivåer då vi alla är olika. Tur är väl det!

Under året har det förvaltningsstöd som vi haft på expeditionen varit barnledig och därigenom inte lika närvarande som tidigare. Det var då vi märkte hur bortskämda vi blivit av den närvarande service åt oss boende och förtroendevalda. Under året pågick även närsamhället, Tullinges aktiviteter som åsyftade på att ta in Tullingebores synpunkter inför ett framtida detaljprogram. Tullinge planerades i dialogen att bebyggas med 800 lägenheter. Senare utökades detta antal till upp till ca 1600 önskade i antal nya lägenheter i Tullinge. Här behöver även vi som boende helt klart engagera oss. Frågan från samhällsplaneringen är hur Tullinge önskar utvecklas. Har du tänkt något om detta? Åter till frågan, samhället är komplext och hur ska Tullinge fortsätta vara bra att bo, leva och verka i? Inom föreningen vet vi hur vi vill ha det. Vi ska fortsätta bygga tillit och trygghet genom att naturligt lära känna varandra. Många nya flyttar in varje år och arbetet är evigt att bygga tillit. Det pågick varje dag under 2018. Om det ska vi berätta i följande sidor.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Daggkåpan i Tullinge org.nr:
712800-0663 får härmed avgiva
redovisning för föreningens 57:e verksamhetsår under räkenskapsåret
2018-01-01- 2018-12-31

Förvaltningsberättelse 2018



Förtroendevalda 2018

<i>Robert Nuse</i>	<i>Ordförande</i>
<i>Roland Larsson</i>	<i>V ordförande</i>
<i>Monica Eriksson</i>	<i>Sekreterare</i>
<i>Britt-Marie Storbjörk</i>	<i>Ekonomi</i>
<i>Jonte Söderström</i>	<i>HSB-Ledamot</i>
<i>Per-Ulf Allmo</i>	<i>Suppleant, studieorganisatör,</i>
<i>Eva Nyström</i>	<i>Suppleant</i>
<i>Stig Westergård</i>	<i>Revisor</i>
<i>Niklas Tengnér</i>	<i>Revisor suppleant</i>
<i>Leif Storbjörk</i>	<i>Valberedning sammankallande</i>
<i>Åsa Wallin</i>	<i>Valberedning</i>
<i>Lars Eden</i>	<i>Valberedning</i>
<i>Åsa Wallin</i>	<i>Fritidskommitté</i>
<i>Leif Storbjörk</i>	<i>Fritidskommitté</i>
<i>Eva Reynolds</i>	<i>Fritidskommitté</i>
<i>Eva Nyström</i>	<i>Fritidskommitté</i>
<i>Matilda Sandberg</i>	<i>Fritidskommitté</i>
<i>Tyler Sandberg</i>	<i>Fritidskommitté</i>
<i>Leif Bohlin</i>	<i>Adjungerad 8/10</i>

Föreningens heltidsanställda är Fastighetskötare Peter Ekman
och förvaltningsassistent Jasmine Ekman (föräldraledig)
Tf assistent Marie Edin

I tur att avgå (valbar) 2019 är:
Robert Nuse, Monica Ericsson Eva Nyström

Föreningens verksamhetsår 2018

Året inleddes med det som är normalt för alla arbetsgivare att kunna hantera föräldraledighet. Förvaltningsassistent Jasmin Ekman tog tjänstledig för studier och i maj föräldraledigt. Den omedelbara lösningen stod inte för dörren och efter ett antal månader av självförvaltning och parallella förhandlingar med HSB fram till april kunde tyvärr inte avtalsförslaget leda till avtalstecknande pga föreslagna längden på löptiden för avtalet. Styrelsen fortsatte och administrerade det löpande med biträde av fastighetsskötare och med en visstidsanställning lösa frågan lösas upp för stödet till styrelse, medlemmar genom Marie Edin. Såklart innebär ett inhopps att våra processer behöver läras in, likväl oss boende, medlemmar som känt kontinuerlig trygghet i förvaltningens närvaro.

Under hösten trädde styrelsen åter in igen efter en viss sjukskrivning för att från starten 2019 ha en inhyrd bemanning som lösning under den föräldraledighet som löper på.

Föreningen fungerar som en möjlig plats för ungdomar som är dömda till samhällstjänst. Under året har 2 personer kunnat fullfölja sin dom genom samhällstjänst hos föreningen.

Under året har interntv-slingan varit ur drift pga. utgången teknik. Planer finns för 2019 att ersätta tekniken då information över en tv-kanal är ett bra sätt att nå ut i alla hem.

Föreningen har anskaffat Swish för att minimera kontantbetalningshanteringen.

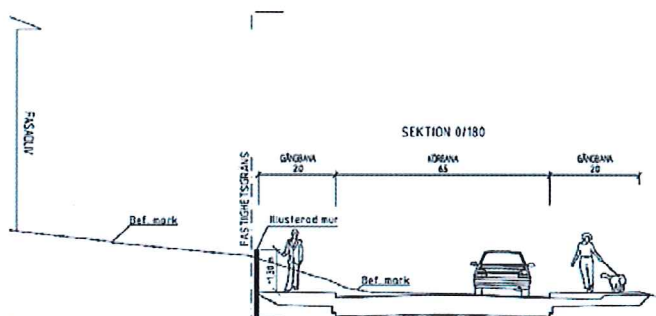
Förberedelser för kommande obligatorisk ventilationskontroll påbörjades likaså energibesiktning.

Arbetet med åtgärder för marklägenheter och radonvärden som varit förhöjda fortsatte under året. Kommunen tillskrev föreningen att fortsätta sitt arbete från 2017 och framtagna handlingsplan och rapportera sina åtgärder.



På bilden borrar ingång under bottenplattan för radonsugfläkt.

Dialog med kommunen beträffande Solskensvägen och området som är bakom det parkeringsdäck som angränsar mot kommande trottoar diskuterades. Avtal slöts om sk L-stöd istället för en slänt som annars skulle minimera den markyta föreningen har till ett minimum bakom parkeringsdäcket.



Den 23 April bildades en ny grannsamverksförening i Botkyrka.

2 motioner inkom och behandlades. Den ena om laddstolpar som beviljades och den andra om ordningsfrågor i gymdelen av rekreationslokalen som delvis besvarades men avslogs.

Sättningsprickor har uppmärksammats i vissa trapphus som föreningen behöver en handlingsplan för att åtgärda. I anslutning till detta har även vissa entrétrappors trappstenars fogning visat sig inte vara ordentliga utan behöver göras om. Särskilt där det är 3-4 steg.



På bilden syns en genomgående spricka i trapphus

Föreningsstämman avhölls 14 maj med 32 röst-berättigade och 12 övriga närvarande. Mötet behandlade nya stadgar, normalstadgar version 5 med avsteg för Daggkåpens önskemål gentemot normalstadgarna. Extra föreningsstämma 4 juni med 28 röstberättigade fastställde stadgarna.

Vårstädningen genomfördes den 23 maj.

Ett arbete med att se över våra sk uterum, lekplatser m.m behöver genomföras. Föreningen uppstartade med ambition att inleda dialog med boenden om hur de gärna ser sitt framtida gårdsrum. Vissa brister gentemot regelverk behöver åtgärdas. Ett projekt startades och beräknas pågå hela 2019 i syfte att planera fram ett underlag till möjligt genomförande.

Föreningen har löpande under året amorterat av sina lån när sk likviditet uppstått. Lånen har i allt väsentligt låtit ligga rörligt. Räntorna ansågs kunna ev stiga, under 2018 men under senare delen av året ansetts kunna ligga mer stilla.

Vid besiktning av tak är säkerhetsanordningar såsom snörasskydd och gångbryggor dels ej enligt reglerna eller saknas. Här behövs ett mer samlat grepp om tidplan, val av material och kommande solpaneler.

Planeringen behöver göras så att man gör allt i rätt logisk ordning för att inte skapa framtida merkostnader för senare klokskap. Sommarens hetta gick ovanligt hårt åt våra fogar som delvis släppte och behöver klistras ihop igen för att vinna tid åt planering och genomförande för framtidens materialval. Kontakter ska tas med företag som tillverkar solpaneler.



Föreningen har en längre tid skjtit upp sitt låsbyte. Detta för att branschen hela tiden mognar och bättre system utvecklas där vi mer kan erhålla ett ej leverantörsunik system, utan mer öppet för val av bakomliggande mjukvara etc. Det är främst entréfunktioner och skalskyddet som ska omfattas inledningsvis men även möjligheten för att ansluta tvättstugors bokningsfunktion ska föreligga. Arbetet kommer att under 2019 leda till att ett möjligt teknikval kan föreligga inför en kommande upphandling.

Ny lagstiftning kom att påverka bostadsrättsföreningar direkt från dels 25 maj och 1 juli enligt följande:

Ny föreningslag trädde i kraft den 1 juli i år. Den nya lagen, liksom tidigare förändringar, var ett led i att modernisera och anpassa lagstiftningen till ett kooperativt företagande. Föreningen antog nya stadgar baserat på detta.

Personuppgifter måste hanteras enligt regelverket GDPR. Ny lag om bostadsanpassningsbidrag. Det blir i och med den nya lagen möjligt för en ägare av ett flerbostadshus, det vill säga bostadsrätts-

föreningen, att överta rätten till bidrag för anpassning av exempelvis trapphus. Det kräver dock ett medgivande från bidragstagaren, och föreningen blir då ägare till åtgärden, till exempel en ramp vid entrén eller dörrautomatik. Återställningsbidrag kan sökas av bostadsrättsföreningar om anpassnings-åtgärden inte längre används och dessutom är till nackdel för andra boende. En nyhet i och med den nya lagen är att kostnadsgränsen för återställningsbidrag tas bort.



Exempel på bostadsanpassning i Tbv 25, stoltrapphiss

Efter införande av GDPR, ersättare till personuppgiftslagen har vissa justeringar behövts genomföras. Namngivna tvättstugelistor har utgått och samtyckesavtal för rekreativlokalen har införts. I övrigt följer medlemskapet rätt att föra register för medlemmar, lägenhetsförteckningar och annat som tillhör boendet så länge man bor i föreningen. Föreningen har rensat äldre arkivmaterial som inte ansetts behövt eller uppfylla ändamålskriteriet med att spara uppgifter om boende.

Ett ärende om rökning på balkong har haft aktualitet och kommunens miljö och hälsoskyddskontor har etablerat en kontakt att följa upp vissa saker som har med luftväxling att göra, dvs kommande resultat av OVK.

Staket gentemot skolgård har i samverkan med kommunen satts upp

11 styrelsemöten har genomförts under året.

Avgifterna lämnades oförändrade.

Lite siffror och statistik

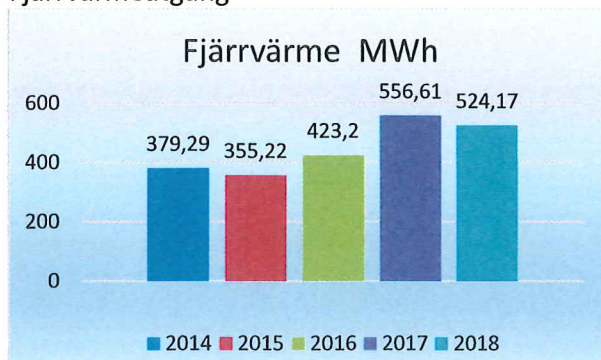
Överlåtelse	• 18 st fg år 20 st
Rekr.lokal	• 93st fg år 87 st
Gästlägenhet	• 44 st fg år 76 st
DaggpärLAN	• 57 st fg år 21 st
Skador	• 2 st fukt-vatten • 1 st ledning i mark 2 st fg år
Renoveringsbidrag	• 3 st fg år 3 st
P-plats och garage	• 14 st förmedlade p-platser • 2 st förmedlade garage

Antal vattenskador pga. boräters bristande ytskikt har minskat. De två större vattenskador som inträffade berodde ej på detta utan andra orsaker.



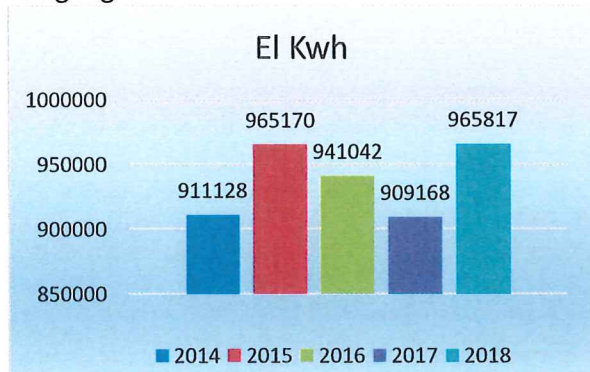
En skada i kulvert mitt i sommaren vållade problem men kunde lösas pga. Goda leverantörskontakter.

Fjärrvärmeåtgång



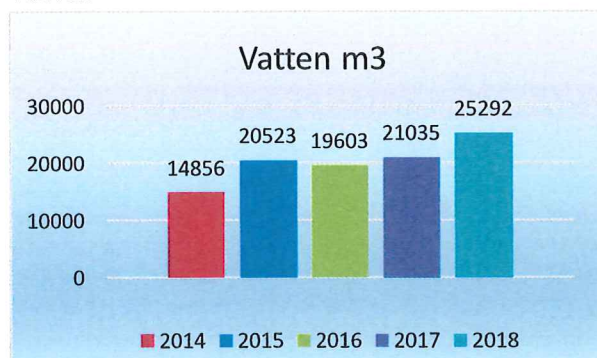
Fjärrvärmen används som översta tillskott främst under vinterhalvår. Förbrukningen ligger lite för högt och ett arbete för att driftoptimera måste genomföras 2019. En viss ökning består av ökat antal boenden i föreningen. Kopplingen mellan vattenåtgång och uppvärmning av varmvatten i kranen föreligger.

Elåtgång



Elförbrukningens högre nivå är inte klarlagd mer än allmän ökad förbrukning av gemensam el(tvättstugor, garage, bastu) Föreningen behöver titta igenom denna del under 2019.

Vatten



Den ökade åtgången av vatten kan möjligen förklaras av att föreningens boende blivit fler.

Underhållsplanering

1: Underhåll 2: Investeringar 3: Total kostnad 4: Fondbehållning

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	> 248	2684	560	262	545	1133	1154
2	> 0	3453	5826	0	0	0	9450
3	> 248	6137	6387	262	545	1133	10604
4	> 12836	10669	10626	10881	10853	10238	9601

De närmaste åren sett under underhållsplanens teoretiska del har vi att beakta i

ordning följande större poster som numera ligger som investering och är tänkt att låna till. Idag fonderar föreningen och amorterar ned lånen till den dag nödvändiga investeringar ska igångsättas.

1 Takpapp 2020 och val av takmaterial, solpanel och taksäkerhet. Redan 2020 ligger budgeten för denna investering. Här arbetar styrelsen med att göra mesta och bästa kloka val inför framtiden. Vi gör inte om takpappen för att några år senare installera solpaneler. Det bör ske samtidigt. Framtidens val beaktas nu

2 El och tele ligger 2021 och här har föreningen redan åtgärdat efter elbesiktning. Åtgärden förväntas skjutas fram.

3 Stammar ligger 2025 och något som sannolikt kan skjutas fram efter besiktning av skick för godstjocklek på stammar. Åtgärden blir fodring av avloppsrören på insidan och kan succesivt genomföras vid behov hus för hus när det är mer nödvändigt.

2020 ligger det inlagt att trapphus kan målas om och något som planeras i samband med att ett arbete för större sprickor först lagas och där viss förstärkning av trapphusvägg ska göras i sprickområdena.

För arbetet med underhållsplanen genomförs en löpande syn dels genom fastighets-skötselerspektivet vid varje styrelsemöte där en rapport skapas för de områden som omfattas av kommentarer tex skjuta fram eller senarelägga en åtgärd som återfinns i underhållsplanen. Föreningen har en 20-årig plan som uppdaterats inför budgetarbetet.

Miljö, energi och klimatarbetet i föreningen bedrivs ur perspektivet att alla varor och tjänster som föreningen använder sig utav ska vara hållbara. Som exempel har föreningen historiskt varit ytterst sparsam med att använda salt som kan komma ned i grundvattnet vid halkbekämpning. Istället används ett grövre halkstop av krossad sten.

Föreningens användning av elenergi är vattenbaserad kraftframställning. Fjärrvärme och bergvärmeundercentralen har servicekontrakt för att fortlöpande vara driftoptimerad. Under årets senare hälft har bergvärmens tappat tryck i systemet som försämrat driftvärdena. Felet åtgärdades början 2019 och värdena är åter goda. Detta har märkts i brist på varmvattentillgång främst att fjärrvärmens fått gå in istället då kapaciteten varit nedsatt för effekten då 50% av kompressorerna stod stilla under ett par månader.

Föreningen har i förhållande till normalläget en väl fungerande fritidserksamhet och grannsamverkan. Dessa områden återfinns i stadgarna under skrivningen: "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"

Att till sitt boende och medlemskap i sin förening vara med i fritidsverksamheten som äger rum skapar inte bara upplevelser utan också vänskaper i sitt boende.



Frossa bland fordonen 3 feb, Carlssons häftiga bilar i Bovallen. (Tumba World of Classics bilmuseum)



En helt fantastisk strålande dag i Romme! Tack brf Daggkäpan och tack SMIII 😊

17 mars med ett 15-tal deltagare fick en fin dag.



Teater 12 okt och riktigt roligt på Tumbascenen!



Pubkväll med amerikanskt tema 9 nov



Ljusstöpning 19 nov

Föreningens förtroendevalda och engagerade inom fritidsverksamheten har ännu mer att berätta. Allt fint som görs i snickerilokalen, västugan tex.

Ekonomi

Föreningens budget bygger på följande underlag och resonemang:

- prisuppgifter från de största leverantörerna
- beräkningar av avgifter
- föreningens underhållsplan
- reparationer
- skatter
- avskrivningar
- finansiella kostnader

För 2019 låg en andel kostnadsfördyringar enligt följande med i underlaget.

Fastighetsförsäkring har vi räknat med en höjning av fastighetsförsäkringspremien på 5 %.

Vatten har vi har räknat med en generell höjning med ca 2,68 %. (Aviserat Botkyrka)

Fjärrvärme och renhållning, taxor 2019 års priser ökar. SRV har olika taxor beroende på vilken typ av sophämtning, vi räknar med en generell höjning med ca 2 %.

Föreningens fondering som beskrivits tidigare har genom K3 redovisningssättet behövts ändras genom att ta bort avskrivningar, årets planerade underhåll och eventuella jämförelsestörande poster från årets resultat får man fram ett nyckeltal som speglar föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll och investeringar. Vi kallar detta för sparande till framtida underhåll. Föreningen har ett normalt sparande enligt denna metod, 187 kr/kvm

Högt eller lågt sparande?	
Högt	251> kr/kvm
Normalt	171–250 kr/kvm
Lågt till måttligt	101–170 kr/kvm
Lågt	<100 kr/kvm

Föreningens långsiktiga strategi är att amortera sina lån så långt det är möjligt. Detta för att skapa utrymme för framtida sk underhållsinvesteringar med lån enligt regelverket K3 för tak, stam främst. Nu studerar vi framtidens takval så dessa även kan fungera som solfångare och ge egenproducerad el som mervärde. Fodring av stammar (insidan) kan utföras succesivt vid behov och detta medger en mer flexibel och gynnsam planering för föreningen och dess framtida behov av avgiftsuttag. Räntornas fortsatta låga läge har bidragit till att vi behållit rörlig ränta som övervägande del.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning /m ² totalyta, kr	713	714	706	686	671
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 125	1 380	1 320	1489	965
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	678	678	664	652	639
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	187	221	215	202	168
Energikostnad, kr/m ² (vatten, el, värme)	151	140	134	122	130
Vatten/m ² totalyta, kr	23	22	23	17	19
Elektricitet/m ² totalyta, kr	89	79	76	75	85
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	39	39	35	30	25
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	55	66	69	84	97
Beläning /m ² totalyta, kr	2 214	2 378	2 628	2 731	2 773
Räntekänslighet *)	3	4	4	4	5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	13 604	12 567	11 447	10 489	9 548
Soliditet, %	40,50%	38,00%	34,50%	32,40%	30,80%

*) Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1 % delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 278 049	2 206 831	12 567 200	7 570 441	1 380 154	26 002 674
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 753 000	-1 753 000		
Anspråktagande av yttre fond			-716 306	716 306		
Balanserad i ny räkning				1 380 154	-1 380 154	
Årets resultat					1 124 636	
Belopp vid årets slut	2 278 049	2 206 831	13 603 894	7 913 900	1 124 636	27 127 310

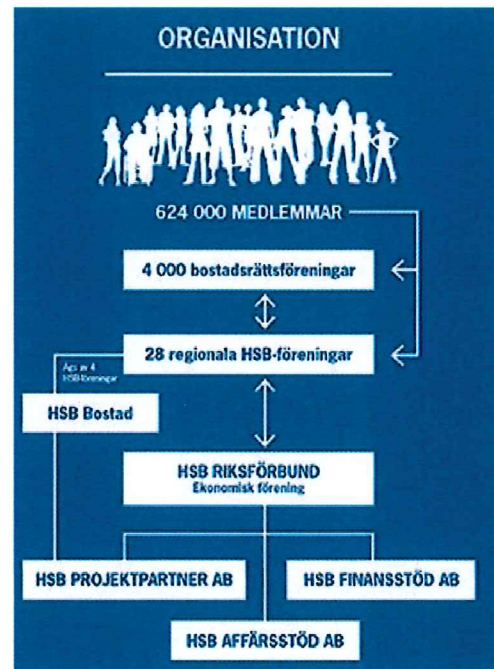
Då ska vi kunna säga att vi också växer som förening genom att vi bryr oss om våra hus, våra grannar och hjälper varandra när det behövs.

Alla nya som flyttar in behöver erövra denna kunskap och insikt. Det blir så mycket bättre och trevligare då.

Det blir värdefullt att repetera emellanåt: HSB bygger för de som sparar och stödjer oss som förening med den kooperativa idén, att ansvara tillsammans. Vi gör det verkligen inte själva utan tillsammans med många andra föreningar.

Förslag till resultatdisposition till stämman

Balanserat resultat	7.913.900
Årets resultat 2018	1.124.636
Summa till stämmans förfogande	9.038.536
Styrelsen föreslår följande disposition, reservering till fond för yttre underhåll.	
Reservering till fond för yttre underhåll	-1.719.000
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	382.540
Balanseras i ny räkning	7.702.076



Avslutning

Året som gick ser vi som ett för medlemmarna ett innehållsrikt år. Värdet av grannsamverkan inser vi då inbrott i lägenhet sker (1st) men desto fler i Tullinge. Mervärdet av gemenskap genom att göra saker ihop, ännu mera. Tullinge är attraktivt och kommande detaljplan visar att Tullinge växer.

När vi funderar om någon redan gjort något bra som vi ännu funderar på, tar vi kontakt med den styrelsen, föreningen. Vad funderar vi på just idag?

- Individuell mätning av energi, IMD
- Solenergi
- Framtidens låssystem
- Gårdars framtida utformning
- Gruppanslutning, egen fiber mellan husen och snabbare internet men ej dyrare sammantaget.

HSB Brf Daggkåpan i Tullinge

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 051 043	12 061 575
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-5 880 750	-5 097 392
Övriga externa kostnader	Not 4	-289 099	-315 595
Utfört underhåll		-382 540	-716 306
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-323 019	-318 254
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 474 104	-1 478 232
Avskrivningar		-1 646 039	-1 646 039
Summa rörelsekostnader		-9 995 552	-9 571 819
Rörelseresultat		2 055 492	2 489 756
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	488	695
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-931 343	-1 110 298
Summa finansiella poster		-930 856	-1 109 603
Årets resultat		1 124 636	1 380 154

HSB Brf Daggkäpan i Tullinge**Balansräkning****2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 52 161 256 53 109 976

Markanläggningar/-inventarier

Not 9 4 998 294 5 292 307

Installationer

Not 10 6 201 456 6 604 763

63 361 006 65 007 046*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

63 361 506 65 007 546**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

51 258 6 575

Avräkningskonto HSB Södertörn

3 085 110 3 019 084

Övriga fordringar

Not 12 33 440 41 720

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 201 897 196 908

3 371 705 3 264 287

Kassa och bank

Not 14 211 679 198 931

211 679 198 931

Summa omsättningstillgångar

3 583 384 3 463 217**Summa tillgångar****66 944 890** **68 470 763**

HSB Brf Dagglåpan i Tullinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 278 049

2 278 049

Upplåtelseavgifter

2 206 831

2 206 831

Yttre underhållsfond

13 603 894

12 567 200

18 088 77417 052 080*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 913 900

7 570 441

Årets resultat

1 124 636

1 380 154

9 038 5368 950 594

Summa eget kapital

27 127 31026 002 674**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

17 304 5346 991 350

17 304 534

6 991 350

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

20 108 588

33 184 681

Leverantörsskulder

691 111

607 704

Aktuell skatteskuld

205 499

213 880

Fond för inre underhåll

26 809

21 464

Övriga skulder

Not 16

67 483

47 832

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 413 556

1 401 178

22 513 04635 476 739

Summa skulder

39 817 58042 468 089**Summa eget kapital och skulder****66 944 890****68 470 763**

HSB Brf Daggkåpan i Tullinge

Noter

Not 1

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

Avskrivning fastighet

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 24-64 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Markanläggningar

Avskrivning sker planenligt med 3,33 % per år beräknat på markanläggningens anskaffningsvärde.

Avskrivning Inventarier

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

HSB Brf Daggkåpan i Tullinge

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 998 024	11 002 407
Hyror	1 063 187	1 065 978
Övriga intäkter	54 814	56 803
Bruttoomsättning	12 116 025	12 125 188
Hyresbortfall	-64 982	-63 613
Summa nettoomsättning:	12 051 043	12 061 575
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	514 924	526 992
Reparationer	1 291 693	719 867
El	1 500 459	1 342 639
Uppvärmning	661 108	652 370
Vatten	392 951	374 300
Sophämtning	290 781	195 366
Övriga driftskostnader skötsel	85 263	147 757
Förvaltningsarvoden	262 193	261 393
Snörenhållning	91 229	76 179
Kabel-TV	237 056	234 447
Bredband	3 890	4 083
Fastighetsförsäkring	151 837	147 213
Övriga driftskostnader	397 367	414 786
	5 880 750	5 097 392
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	13 504	21 518
Förbrukningsinventarier och varuinköp	146 546	163 500
Extern revision	16 838	18 475
Medlemsavgifter	112 211	112 102
	289 099	315 595
Not 5 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	61 350	61 350
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	61 936	48 000
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	34 500	34 727
Sociala avgifter	47 191	60 338
Summa förtroendevalda	209 977	209 415
<u>Anställda</u>		
Löner och ersättningar	804 976	827 964
Sociala kostnader	253 258	253 817
Uttagskatt	174 120	156 390
Pensionskostnader och förpliktelser	31 773	30 646
Summa anställda	1 264 127	1 268 817
Summa personalkostnader	1 474 104	1 478 232
Medeltal anställda		
Kvinnor	1,0	1,0
Män	1,0	1,0
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	488	694
Ränteintäkter skattekonto	0	1
	488	695
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	931 192	1 110 298
Räntekostnader kortfristiga skulder	151	0
	931 343	1 110 298

HSB Brf Dagdkåpan i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	75 183 529	75 183 529
Anskaffningsvärde mark	818 697	818 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 002 226	76 002 226
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 892 250	-21 943 530
Årets avskrivningar	-948 720	-948 720
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 840 970	-22 892 250
Bokfört värde	52 161 256	53 109 976
Taxeringsvärden för Tullinge 19:358, 19:359:		
Byggnad - bostäder	121 000 000	121 000 000
Byggnad - lokaler	2 834 000	2 834 000
	123 834 000	123 834 000
Mark - bostäder	40 800 000	40 800 000
Mark - lokaler	455 000	455 000
	41 255 000	41 255 000
Taxvärde totalt	165 089 000	165 089 000
Not 9 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	8 820 368	8 820 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 820 368	8 820 368
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 528 061	-3 234 049
Årets avskrivningar	-294 012	-294 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 822 074	-3 528 061
Bokfört värde	4 998 294	5 292 307
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	9 024 605	9 024 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 024 605	9 024 605
Ingående avskrivningar	-2 419 842	-2 016 535
Årets avskrivningar	-403 307	-403 307
Utgående avskrivningar	-2 823 149	-2 419 842
Bokfört värde	6 201 456	6 604 763
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	32 868	40 388
Övriga fordringar	572	1 332
	33 440	41 720

HSB Brf Daggkåpan i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	51 041	49 786			
Förutbetald IT-kostnad	14 326	13 643			
Förutbetald UH-plan	7 893	7 745			
Förutbetald larm	3 556	3 473			
Förutbetald kabel-TV och bredband	59 928	58 649			
Förutbetalda förvaltningsavtal	64 818	63 612			
Övriga förutbetalda kostnader	335	0			
	201 897	196 908			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 14 Kassa och bank					
Swedbank	198 931	189 711			
Handelsbanken	12 748	9 219			
	211 679	198 931			
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	119244	1,57%	2023-09-01	10 657 496	268 112
Stadshypotek	123659	1,29%	2019-01-03	1 787 500	50 000
Stadshypotek	381308	4,75%	2020-10-30	6 991 350	76 200
Stadshypotek	53040	1,25%	2019-02-11	3 110 540	80 000
Stadshypotek	694144	1,25%	2019-02-04	5 780 000	100 000
Stadshypotek	801091	1,45%	2019-03-05	2 106 236	22 252
Stadshypotek	894273	1,25%	2019-02-04	6 980 000	400 000
				37 413 122	996 564
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 304 534
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 430 302
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				57 770 708	57 770 708
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				57 770 708	57 770 708
Eventualförpliktelser					
Fastigo				17 514	16 680
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				28 146	15 976
Arbetsgivaravgifter				28 534	20 077
Mervärdesskatt				0	1 476
Övriga kortfristiga skulder				10 803	10 303
				67 483	47 832
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				53 077	82 433
Upplupna personalkostnader				161 970	110 826
Upplupen vinterskötsel				27 964	5 000
Upplupen el				194 367	162 235
Upplupen värme				56 406	96 223
Upplupen sophämtning				3 369	2 950
Beräknat arvode för revision				18 300	18 200
Förutbetalda hyror och avgifter				898 103	903 893
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				0	19 418
				1 413 556	1 401 178

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB Brf Daggkåpan i Tullinge

Noter

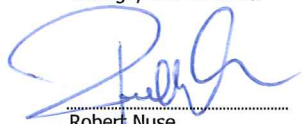
2018-12-31

2017-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ingen väsentlig händelse av vikt finns att notera.

Tullinge, den 16/4-19



Robert Nuse



Britt-Marie Storbjörk



Jonte Söderström



Monica Eriksson



Roland Larsson

Vår revisionsberättelse har 2019- 04 - 16 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Stig Westergård
Av stämman vald revisor



Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Daggkäpan för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 16/4 2019



Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stig Westergård

Av föreningen vald revisor



Grannsamverkan



Grannsamverkan

Brf Daggkåpan i Tullinge
Tullingebergsvägen 27, baksidan
öppet mån 16:00-16:30
tors 16:00-18:00
daggkapan@bredband.net
08-778 83 03