



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Daggekåpan i Umeå
794000-1006

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Dagdkåpan i Umeå, 794000-1006 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1965 på fastigheten Dagdkåpan 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vallmovägen 36-62 (jämna nr) och Näckrosvägen 4-26 (jämna nr) i Umeå Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Lägenheter (bostadsrätt)	174	12 436
Lokaler (hyresrätt)	3	119
	177	12 555
Garageplatser	38	
P-platser med el	45	
P-platser utan el	32	
Carport	97	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2006	Stambyte med renovering badrum	2017	Avslutning fönsterbyte
2006	Ny elinstallation	2017	Nytt cykelställ med tak Näckrosvägen
2014	Montering av portlås i ytterdörrar	2017	Färdigställande av grönytor
2014	Montering av brandspjäll i samtliga lägenheter	2017	Byte garagedörr i verkstadslokal
2014	Byte tvättmaskin	2018	Nya innertak och LED-belysning i trapphus
2015	Dränering av grund E-huset, Vallmov. 44-50	2019	Byte entrédörrar
2015	4 st nya motorvärmplatser	2019	Byte låssystem
2016	Byte fönster hus E och F	2019	Installation av 20 extra motorvärmstolpar
2016	Upprustning av samtliga grönytor och planteringar		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en elrenovering samt byte av takfläktar och styrsystem för ventilation.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2020-10-04. Då konstaterades:

- Sprickor och putssläpp i balkongavlar
- Socklar behöver lagning av puts och sprickor samt ommålning
- Vatten rinner längs balkonggavel i hus C
- Sophus och sandförrådens fasader behöver målas om
- Västra kallgaraget behöver dräneras om
- Östra kallgaraget behöver en skyddsplåt som leder bort vatten samt nya takfotsbrädor och takfotsplåt
- Ventilationsgaller i sockel är trasiga i hus A, B, C, E samt F
- Brunnen utanför garage 15-16 behöver sänkas
- Lövtkastare trasig på baksidan i hus A

- Staket mot Vännäsvägen trasigt
- Vindskiveplåtar saknas på källarnedgångar i hus A och B
- Sanden i lekplatserna bör bytas till eventuellt stötdämpande plattor

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta staketet mot Vännäsvägen, byte av tamburdörrar, ommålning av trapphus, källargångar och sophus samt reparationer/målning av hussocklar, balkonggavlar, vindskivor i kallgarage.

Föreningen har under verksamhetsåret momsregistrerats då föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuell mått och debiterad el.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 584 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna oförändrade under 2021.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Linnea Häreskog	ordförande
Michael Grahn	vice ordförande
Jonas Goding	sekreterare
Sven-Erik Carlsson	ledamot
Roger Adolphson	ledamot
Stefan Nilsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Helén Lundberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Linnea Häreskog, Jonas Goding och Roger Adolphson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Linnea Häreskog, Michael Grahn, Jonas Goding och Lennart Lindgren två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Monica Åsander med Mats Lundberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Runar Hörnberg (sammanställande), samt Lennart Lindgren.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Linnea Häreskog samt Michael Grahn som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 23 medlemmar. Det hade inkommit 5 motioner.

Motion 1: Renovering trapphus - stämman beslutar att se motionen som besvarad
Motion 2: Uppfräschning av trapphus - stämman beslutar att se motionen som besvarad
Motion 3: Cykelställ med tak - stämman beslutar att se motionen som besvarad
Motion 4: Utbyggnad entréer - stämman beslutar att se motionen som besvarad. Dock ska styrelsen se över möjligheterna till "barnvagnsgarage" utanför entréerna
Motion 5: Trafik på innergården samt bilaga 2 avseende parkeringsföreskrifter - stämman beslutar att se motionen som besvarad

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	FMT Förvaltning
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind ek förening

HSB Brf Daggkåpan äger 100 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 96 783 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 967 kWh per andel (931 kWh). HSB Vinds elpris under 2020 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2019 och gällde som pris för 2020. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 19,4 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 32 693 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 96 783 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2019 var 338 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 24 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 225 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 232, varav HSB Norr innehar ett medlemskap i föreningen. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	8 121	8 294	8 308	8 322	8 327
Resultat efter fin.poster i tkr	1 331	1 407	1 062	1 432	1 432
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	584	584	584	584	584
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	397	424	420	387	400
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 901	1 946	1 998	2 050	2 070
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	1,2	1,2	1,5	1,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	311	295	276	220	163
Sparande, kr/m2 totalyta*	191	188	191	220	-
Soliditet i %**	28,6	25,9	23,4	20,3	15,9

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 870 580 kr. Under året har föreningen amorterat 556 975 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på ca 43 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	583 920	3 709 324	3 963 179	1 406 721
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-16			1 406 721	-1 406 721
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-130 707	130 707	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		329 000	-329 000	
Årets resultat				1 331 052
Vid årets slut	583 920	3 907 617	5 171 607	1 331 052

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 171 607
Årets resultat	1 331 052
Totalt att disponera	6 502 659

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **6 502 659**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 121 009	8 293 733
Övriga rörelseintäkter	3	37 292	40 087
		<u>8 158 301</u>	<u>8 333 820</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 995 613	-5 325 790
Underhåll	5	-130 707	-81 384
Övriga externa kostnader	6	-182 594	-112 638
Personalkostnader	7	-329 407	-251 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-937 737	-868 652
		<u>-6 576 057</u>	<u>-6 640 248</u>
Rörelseresultat		<u>1 582 244</u>	<u>1 693 572</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		803	749
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-251 995	-287 600
		<u>-251 192</u>	<u>-286 851</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 331 052</u>	<u>1 406 721</u>
Resultat före skatt		<u>1 331 052</u>	<u>1 406 721</u>
Årets resultat	10	<u>1 331 052</u>	<u>1 406 721</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,23	32 159 149	30 192 819
Inventarier	12	58 567	67 670
Pågående nyanläggningar och förskott	13	1 157 118	1 150 381
		<u>33 374 834</u>	<u>31 410 870</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	14	660 500	660 500
		<u>660 500</u>	<u>660 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 035 334</u>	<u>32 071 370</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	8 449
Avräkning HSB Norr ek för		3 934 968	4 359 520
Övriga fordringar	15	144 799	644 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	350 370	289 575
		<u>4 430 137</u>	<u>5 301 988</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 430 137</u>	<u>5 301 988</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 465 471</u>	<u>37 373 358</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		583 920	583 920
Yttre underhållsfond	17	3 907 617	3 709 324
		<u>4 491 537</u>	<u>4 293 244</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 171 607	3 963 179
Årets resultat		1 331 052	1 406 721
		<u>6 502 659</u>	<u>5 369 900</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		10 994 196	9 663 144
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	9 287 369	6 865 582
		<u>9 287 369</u>	<u>6 865 582</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	14 583 211	17 561 973
Leverantörsskulder		2 035 706	1 846 482
Aktuell skatteskuld		11 071	2 023
Fond för inre underhåll	20	491 457	472 094
Övriga skulder	21	8 147	12 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 054 314	949 092
		<u>18 183 906</u>	<u>20 844 632</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 465 471	37 373 358

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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 för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	7 263 372	7 263 372
Hysesintäkter	536 606	509 708
Intäkter el*	298 160	378 612
Intäkter bredband	-	119 340
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	42 901	45 634
Intäkter gemensamhetsutrymmen	8 795	6 150
	8 149 834	8 322 816
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-29 005	-29 005
Rabatter/Avdrag	180	-78
	8 121 009	8 293 733

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fakturerade kostnader, bonus, övriga intäkter mm	37 292	40 087
	37 292	40 087

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	833 701	715 741
Snöröjning och halkbekämpning	167 195	204 205
Reparationer	307 086	534 473
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	641 311	752 541
Uppvärmning	1 214 699	1 224 519
Vatten	322 973	377 521
Renhållning	257 969	323 140
Förvaltningskostnader	360 661	348 817
Försäkring	111 457	76 029
Fastighetsskatt/avgift	268 416	254 666
Kommunikation och media		
Datakommunikation	285 895	307 266
Kabel-TV	212 529	206 872
Övriga driftskostnader	11 721	-
	4 995 613	5 325 790

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (internet kvarterslokal)	16 752	-
Utfört underhåll installationer (vattenmätarkonsol)	70 717	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt (målning balkonger)	16 488	-
Utfört underhåll markytor (asfaltering och plattläggning)	26 750	-
Utfört underhåll byte lövutkast stuprör	-	81 384
	130 707	81 384

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl	100 306	33 237
Telefon och kontorsmaterial, kreditupplysn, Sierra Wireless	14 650	9 769
Riskkostnader, Alektum, bankkostnad,	6 027	8 807
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	4 633	1 400
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	56 978	59 425
	182 594	112 638

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Lennart Lindgren		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	209 204	129 814
Vicevärd	62 500	67 916
Bilersättningar	-	555
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 800	4 600
Sociala kostnader förtroendevalda	52 703	48 699
	329 207	251 584
<i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	200
	329 407	251 784

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	879 304	690 516
Inventarier	9 103	5 157
Markanläggningar	49 330	172 979
	937 737	868 652

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	251 250	287 600
Övriga finansiella kostnader	745	-
	251 995	287 600

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	1 331 052	1 406 721
Reservering till yttre underhållsfond	-329 000	-329 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	130 707	81 384
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 132 759	1 159 105

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.
Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	56 677 600	54 194 025
-Årets anskaffningar (elrenovering, ventilationsåtgärder, brobyte)	2 894 964	2 483 575
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	59 572 564	56 677 600

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-26 846 623	-25 983 128
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-928 634	-863 495
Summa ackumulerade avskrivningar	-27 775 257	-26 846 623

Bokfört värde byggnader	31 797 307	29 830 977
Bokfört värde mark	361 842	361 842
Summa bokfört värde byggnader och mark	32 159 149	30 192 819

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	107 812 000	107 812 000
Taxeringsvärde mark:	66 165 000	66 165 000

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	204 049	154 100
-Nyanskaffningar	-	72 827
-Utrangeringar	-	-22 878
	204 049	204 049

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-136 379	-154 100
-Utrangeringar	-	22 878
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-9 103	-5 157
	-145 482	-136 379

Redovisat värde vid årets slut	58 567	67 670
---------------------------------------	---------------	---------------

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 150 381	516 256
Soprum	125 000	-
Stamrenovering	1 032 118	-
Ventilation	1 235 999	225 000
Elrenovering	355 448	925 381
Omklassificering elrenovering	-1 280 829	-
Omklassificering ventilation	-1 460 999	-
Omklassificering motorvärm parkering	-	-296 113
Omklassificering Aptus	-	-220 143
Redovisat värde vid årets slut	1 157 118	1 150 381

h
ju

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	660 000	660 000
	660 500	660 500

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	60	521 077
Skattekonto	144 739	123 367
	144 799	644 444

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Com Hem Q1	53 345	53 131
FMT avtal fastighetsförvaltn januari	56 960	56 812
Telenor Q1	68 175	68 175
Fastighetsförsäkring	113 697	111 457
Ragnsells januari	6 221	-
Vakin januari	51 972	-
	350 370	289 575

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 709 324	3 461 708
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	329 000	329 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-130 707	-81 384
Fondbehållning vid årets slut	3 907 617	3 709 324

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 237575	2023-03-30	1,40	4 083 862	4 271 346
Stadshypotek 245362	2022-06-01	1,02	2 750 043	2 779 455
Stadshypotek 235845	2022-09-30	1,42	2 781 720	2 893 080
Stadshypotek 243767	2020-03-27	1,04	-	2 879 093
Stadshypotek 241219	2020-04-14	0,80	-	2 121 725
Stadshypotek 242797	2020-09-03	0,985	-	2 742 856
Stadshypotek 232226	2020-09-01	0,98	-	6 740 000
Stadshypotek 246322	2021-09-30	0,55	4 885 863	-
Nordea 39798238168	2021-09-01	0,53	9 369 092	-
Totala skulder på bokslutsdagen			23 870 580	24 427 555
Nästa års amortering			-485 220	-528 572
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 200 880	-2 114 288
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			21 184 480	21 784 695
Totala skulder på bokslutsdagen			23 870 580	24 427 555
Avgår kortfristig del			-14 583 211	-17 561 973
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 287 369	6 865 582

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	485 220	528 572
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	14 097 991	17 033 401
	14 583 211	17 561 973

Not 20 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	472 094	457 239
Årets avsättning	29 005	29 005
Uttag under året	-9 642	-14 150
Vid årets slut	491 457	472 094

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	5 250	9 675
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 786	3 293
Momsskuld	1 111	-
	8 147	12 968

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	13 880	21 354
Förutbetalda avgifter/hyror	631 842	614 160
Borevision	14 800	14 900
El	77 155	70 443
Fjärrvärme	158 045	154 974
Snöröjning	23 218	36 266
Övrigt	135 374	36 995
	1 054 314	949 092

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	30 857 400	30 857 400
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 857 400	30 857 400
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

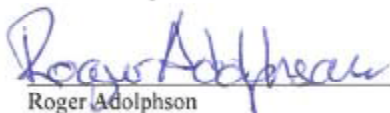
Umeå 2021-05-13



Linnea Häreskog



Jonas Goding



Roger Adolphson



Michael Grahm

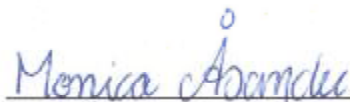


Sven-Erik Carlsson



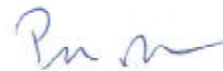
Stefan Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21



Monica Åsander

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Dagdkåpan, org.nr. 7940001006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Dagdkåpan för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 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 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 Dagdkåpan för år 2020 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 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:

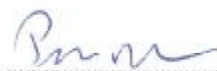
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

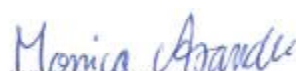
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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.

Umeå den 21/5 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Monica Åsander

Av föreningen: vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning. När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar

tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag. En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.