



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Daggåpan i Umeå
794000-1006

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Daggkåpan i Umeå, 794000-1006 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 Daggkåpan 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 Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Lägenheter (bostadsrätt)	174	12 436
Lokaler (hyresrätt)	3	134
	<u>177</u>	<u>12 570</u>
Garageplatser	38	2 176
P-platser med el	47	
P-platser utan el	36	
P-plats laddplats	6	
Carport	97	
		<u>14 746</u>

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

Gjorda underhåll och investeringar

2006	Stambyte med renovering badrum	2017	Byte garagedörr i verkstadslokal
2006	Ny elinstallation	2018	Nya innertak och LED-belysning i trapphus
2014	Montering av portlås i ytterdörrar	2019	Byte entrédörrar
2014	Montering av brandspjäll i samtliga lägenheter	2019	Byte låssystem
2014	Byte tvättmaskin	2019	Installation av 20 extra motorvärmastolpar
2015	4 st nya motorvärmastolpar	2020	Ny LED-belysning med rörelsedetektor i källare och korridorer
2016	Byte fönster hus E och F	2020	Byte takfläktar och styrsystem för ventilation
2016	Upprustning av grönytor och planteringar	2021	Relining av liggande avloppsstammar
2017	Avslutning fönsterbyte	2021	Installation av 6 st laddstolpar
2017	Nytt cykelställ med tak Näckrosvägen	2021	Målning återvinningsrum
2017	Färdigställande av grönytor	2022	Trapphusrenovering inkl. nya lägenhetsdörrar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Omdränering av hus C, D och E
- Ommålning av samtliga hussocklar
- Uppfräschning av relaxen
- Anlagt 4 nya motorvärmplatser

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-09-03. Då konstaterades:

- Sopkorg fattas vid grillplats på Vallmovägen 62
- Grill ej utskottad vid Hus F
- Behövs fyllas upp med jord vid källarnedgång på Hus B
- Gropar i gräsmattan på fotbollsplanen
- Gropar i gräsmattan efter borttagna stenar utanför Vallmovägen 36 och 42
- En rönn bakom Hus B är dött
- Ogräs i bouleanan
- Hål i sockel efter borttagen vattenutkastare på Hus A, B och C
- Smutsvatten rinner efter balkonggavel på Hus C
- Trasigt brunnsgaller på Vallmovägen 36
- Fasadvätt bör utföras på NV sida av Hus A, B och E
- Ventilationsgaller i sockel trasiga eller saknar nät på Hus A, B, C, E, F
- Lekställning borggården bör målas
- Tak på alla källarnedgångar bör målas och förses med vindskiveplåtar
- Fel marklutning utanför NO gavel på Hus A och C
- Plattor utanför Vallmovägen 24 igenväxt med ogräs
- Östra kallgaraget behöver en skyddsplåt som leder bort vatten
- Björkarna på innergårdarna börjar bli väldigt stora

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen:

- Takbyte samtliga hus. Projektet kommer starta i april/maj 2024 och förväntas kosta ca 24 Mkr.
- Spolning avloppsstammar
- Uppfräschning av samlingslokal

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 653 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt den för år 2024 upprättade budgeten och beslutade att höja årsavgifterna med 8% från och med 2024-01-01.

Avsättningen till underhållsfonden med 72 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Michael Grahn	ordförande
Roger Adolphson	vice ordförande
Jonas Goding	sekreterare
Sven-Erik Carlsson	ledamot
Christer Bengtsson	ledamot
Sara Furberg	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Sandra Jakobsson
Anniqa Gren

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Michael Grahn, Sven-Erik Carlsson samt Sandra Jakobsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Michael Grahn, Roger Adolphson, Jonas Goding och Sven-Erik Carlsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Jan Alfredsson med Siv Gregorsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Carlsson (sammanställande) samt Roger Persson.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Michael Grahn samt Roger Adolphson som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. Vid stämman deltog 32 medlemmar.

Följande motioner inkom till stämman:

1. Antagande av 2023 års HSB normalstadgar (beslut 1 av 2) - bifall
2. Installation av solceller - bifall
3. Elkabel på Näckrosvägen 22 - stämman väljer att se motionen som besvarad
4. Torkrum Näckrosvägen 22-26 - stämman väljer att se motionen som besvarad
5. Golvfärg Näckrosvägen 22-26 - stämman väljer att se motionen som besvarad
6. Nedgång Näckrosvägen 22-26 - stämman väljer att se motionen som besvarad
7. Planteringar - avslag

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
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 82 281 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 16,5 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 38 491 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 82 281 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2022 var 468 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 15 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 240 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 236, 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	9 098	8 458	8 279	8 121	8 294
Resultat efter fin.poster i tkr	-876	560	1 120	1 331	1 407
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	653	596	584	584	584
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	89	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	416	450	427	397	424
Energikostnad, kr/m2 totalyta	187	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 396	2 880	2 741	1 901	1 946
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 841	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	4	1,2	0,7	1	1,2
Räntekänslighet i %	4,5	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	247	316	312	311	295
Soliditet i %	23,8	24,5	24,2	28,6	25,9
Sparande, kr/m2 totalyta	73	161	195	191	188

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).
- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.
- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.
- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.
- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%
- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital
- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 335 557 kr. Under året har föreningen amorterat 871 557 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen haft ökade räntekostnader men även gjort underhållsåtgärder som bidragit till det negativa resultatet. Sett till flerårsöversikten har föreningen de senaste fyra åren redovisat ett positivt resultat samt ett bra sparande.

Kassaflödesanalysen visar ett negativt kassaflöde och det beror på finansieringen av dräneringen, underhållsåtgärder samt ökade räntekostnader. Föreningen kommer under 2024 ta upp nya lån för finansiering av takprojektet och det kommer resultera i ökade räntekostnader. Det kommer att finansieras genom en höjning av årsavgifterna.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	583 920	3 968 605	7 562 156	559 542
Resultatdisposition enligt stämmbeslut 2023-05-31			559 542	-559 542
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-398 436	398 436	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		72 000	-72 000	
Årets resultat				-875 797
Vid årets slut	583 920	3 642 169	8 448 134	-875 797

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	8 448 134
Årets resultat	-875 797
Totalt att disponera	7 572 337

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **7 572 337**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 096 389	8 456 785
Övriga rörelseintäkter	3	3 240	55 553
		<u>9 099 629</u>	<u>8 512 338</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-6 136 561	-5 658 171
Underhåll	5	-398 436	-59 123
Övriga externa kostnader	6	-154 151	-111 365
Personalkostnader	7	-307 146	-294 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 496 026	-1 235 056
Övriga rörelsekostnader		-50 898	-164 814
		<u>-8 543 218</u>	<u>-7 522 956</u>
Rörelseresultat		556 411	989 382
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 638	615
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 435 846	-430 455
		<u>-1 432 208</u>	<u>-429 840</u>
Resultat efter finansiella poster		-875 797	559 542
Resultat före skatt		-875 797	559 542
Årets resultat	10	<u>-875 797</u>	<u>559 542</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,23	45 730 278	43 753 552
Inventarier	12	31 257	40 360
Pågående nyanläggningar och förskott	13	26 201	692 719
		<u>45 787 736</u>	<u>44 486 631</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för/HSB Vind ek för	14	660 500	660 500
		<u>660 500</u>	<u>660 500</u>
Summa anläggningstillgångar		46 448 236	45 147 131
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 616	8 667
Avräkning HSB Norr ek för		2 814 337	6 215 134
Övriga fordringar	15	154 929	157 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	244 181	270 436
		<u>3 218 063</u>	<u>6 651 372</u>
Summa omsättningstillgångar		3 218 063	6 651 372
SUMMA TILLGÅNGAR		49 666 299	51 798 503

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		583 920	583 920
Yttre underhållsfond	17	3 642 169	3 968 605
		<u>4 226 089</u>	<u>4 552 525</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 448 134	7 562 156
Årets resultat		-875 797	559 542
		<u>7 572 337</u>	<u>8 121 698</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		11 798 426	12 674 223
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	35 335 557	36 207 114
Leverantörsskulder		408 688	875 692
Aktuell skatteskuld		108 567	62 450
Fond för inre underhåll	20	516 961	497 462
Övriga skulder	21	18 943	21 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 479 157	1 460 078
		<u>37 867 873</u>	<u>39 124 280</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 666 299	51 798 503

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	556 411	989 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 496 026	1 235 056
Restvärdesavskrivningar	50 898	164 815
	<u>2 103 335</u>	<u>2 389 253</u>
Erhållen ränta	3 638	615
Erlagd ränta	-1 358 212	-348 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	748 761	2 041 277
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	32 512	87 262
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-462 484	-592 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318 789	1 535 896
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 848 030	-2 986 044
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 848 030	-2 986 044
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	2 500 000
Amortering av låneskulder	-871 557	-742 307
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-871 557	1 757 693
Årets kassaflöde	-3 400 798	307 545
Likvida medel vid årets början	6 215 135	5 907 590
Likvida medel vid årets slut	2 814 337	6 215 135
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 814 337	6 215 135
	<u>2 814 337</u>	<u>6 215 135</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 1,9% 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 1 589 kr/lgh för 2023, 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 20,6 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 ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	7 778 880	7 408 248
Hysesintäkter	924 338	636 564
Intäkter el	355 571	369 240
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	35 960	42 168
Intäkter gemensamhetsutrymmen	30 676	29 571
	9 125 425	8 485 791

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-29 005	-29 006
Rabatter/Avdrag	-31	-
	9 096 389	8 456 785

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Återvunna kundfordringar, övriga intäkter mm	3 240	55 553
	3 240	55 553

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	762 691	766 635
Snöröjning och halkbekämpning	379 972	204 367
Reparationer	461 613	314 105
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	766 134	901 862
Uppvärmning	1 457 931	1 331 975
Vatten	537 359	489 301
Renhållning	344 822	312 160
Förvaltningskostnader	431 602	389 210
Försäkring	133 894	124 308
Fastighetsskatt/avgift	332 976	320 796
Kommunikation och media		
Datakommunikation	296 401	323 659
Kabel-TV	231 166	179 793
	6 136 561	5 658 171

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Målning uteplatser och källarnedfarter	63 171	-
Flytspackling pingisrum	-	24 000
Målning hussocklar	243 388	-
Markarbeten	91 877	-
Balkongåtgärder	-	35 123
	398 436	59 123

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl mm	47 691	19 267
Telefon och kontorsmaterial mm	10 858	19 023
Kundförluster	255	148
Risk- och bankkostnader	33 605	6 557
Bolagsverket, gåvor mm	4 298	2 326
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	57 444	64 044
	154 151	111 365

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	179 888	169 737
Vicevärd	70 000	70 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	5 000
Premie Fora	200	200
Övriga personalkostnader	164	-
Sociala kostnader	56 894	49 490
	307 146	294 427

Vicevärd har varit Sven-Erik Carlsson

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 190 654	939 150
Inventarier	9 104	9 103
Markanläggningar	296 268	286 803
	1 496 026	1 235 056

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 435 670	430 153
Övriga finansiella kostnader	176	302
	1 435 846	430 455

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-875 797	559 542
Reservering till yttre underhållsfond	-72 000	-100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	398 436	59 123
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-549 361	518 665

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

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	73 203 763	63 818 959
-Årets anskaffningar (dränering)	3 514 548	9 559 353
-Årets anskaffningar (staket)	-	252 446
-Årets utrangeringar	-134 200	-426 995
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och markanläggningar	76 584 111	73 203 763
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-29 812 054	-28 848 282
-Årets utrangering	83 302	262 181
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 486 922	-1 225 953
Summa ackumulerade avskrivningar	-31 215 674	-29 812 054
Bokfört värde byggnader	45 368 437	43 391 709
Bokfört värde mark	361 841	361 843
Summa bokfört värde byggnader och mark	45 730 278	43 753 552
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	130 819 000	130 819 000
Taxeringsvärde mark:	67 830 000	67 830 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	204 049	204 049
	204 049	204 049
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-163 689	-154 586
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-9 103	-9 103
	-172 792	-163 689
Redovisat värde vid årets slut	31 257	40 360

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	692 719	7 518 474
Trapphusrenovering	-	2 040 879
Dränering	2 839 079	675 469
Tak	8 951	17 250
Omklassificering trapphusrenovering	-	-9 559 353
Omklassificering dränering	-3 514 548	-
Redovisat värde vid årets slut	26 201	692 719

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	660 000	660 000
	660 500	660 500

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	154 929	157 135
	154 929	157 135

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv	59 634	57 750
Bredband	65 250	65 250
Fastighetsförsäkring	119 297	133 894
Övrigt	-	13 542
	244 181	270 436

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 968 605	3 927 728
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	72 000	100 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-398 436	-59 123
Fondbehållning vid årets slut	3 642 169	3 968 605

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 254586	2024-03-28	4,586	3 479 585	3 708 894
Stadshypotek 255186	2024-06-03	4,715	2 624 745	2 678 865
Stadshypotek 252853	2023-09-04	2,945	-	9 095 884
Stadshypotek 253057	2023-09-28	3,145	-	7 271 191
Nordea 39758374168	2024-01-30	4,57	13 183 232	13 452 280
Nordea 39758378058	2024-09-04	4,65	8 922 960	-
Nordea 39758385003	2024-09-04	4,79	7 125 035	-
Totala skulder på bokslutsdagen			35 335 557	36 207 114
Nästa års amortering			-793 280	-881 465
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 173 120	-3 331 648
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			31 369 157	31 994 001
Totala skulder på bokslutsdagen			35 335 557	36 207 114
Avgår kortfristig del			-35 335 557	-36 207 114
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	-

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	793 280	881 465
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	34 542 277	35 325 649
	35 335 557	36 207 114

Not 20 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	497 462	497 582
Årets avsättning	29 005	29 005
Uttag under året	-9 506	-29 125
Vid årets slut	516 961	497 462

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	8 305	8 695
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 986	5 394
Momsskuld	5 652	5 055
Övriga kortfristiga skulder	-	2 340
	18 943	21 484

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	175 449	97 815
Förutbetalda avgifter/hyror	771 871	775 200
Borevision	24 700	16 900
El	137 302	254 236
Fjärrvärme	212 427	202 442
Vatten	46 090	44 291
Renhållning	20 364	15 842
Snöröjning	67 578	43 379
Övrigt	23 376	9 973
	1 479 157	1 460 078

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	36 321 400	34 807 400
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	36 321 400	34 807 400
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Michael Grahn

Roger Adolphson

Jonas Goding

Sven-Erik Carlsson

Christer Bengtsson

Sara Furberg

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

Jan Alfredsson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

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, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorterinkar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämnar ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Daggkäpan i Umeå, org.nr. 794000-1006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Daggkäpan i Umeå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Umeå för räkenskapsåret 2023 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 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Alfredsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Daggkåpan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL GRAHN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:31:06



SVEN ERIK CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 11:33:37



ROGER ADOLPHSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:35:11



CHRISTER BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:39:33



SARA FURBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:50:19



JONAS GODING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:49:39



JAN ALFREDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:09:59



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:47:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Daggkåpan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ALFREDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:08:49



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:44:41

