



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Daggkåpan i Umeå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dagdkåpan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-1006 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
DAGGKÅPAN 1	1961-09-11	1965
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
174	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 436
3	lokaler (hyresrätt)	134
32	förråd	164
135	garageplatser	2 160
83	p-platser	0
6	p-platser (laddplats)	0
Totalt 433 objekt		14 894

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 36 st 2 rok, 102 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Michael Grahn	Ordförande	2023-06-14
Christer Bengtsson	Ledamot	2023-06-14
Annika Gren	Ledamot	2024-05-30
Jan Alfredsson	Ledamot	2024-05-30
Elisabeth Lindberg	Suppleant	2025-05-18
Jonas Goding	Ledamot	2018-05-23
Alfred Brännlund	Ledamot	2025-01-15
Sandra Jakobsson	Suppleant	2022-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Grahn, Jan Alfredsson, Elisabeth Lindberg, Annika Gren samt Sandra Jakobsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Grahn, Annika Gren, Jan Alfredsson och Jonas Goding.

Revisorer har varit: Mats Lundgren med Siv Gregorsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Roger Persson (sammankallande) samt Gun Öhlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5,4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-07.

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Byte takplåt hus A, C och D
- Installation av solpaneler hus A, C och D
- Förbättring av brandskydd och nya rökluckor hus A, C och D
- Byte stuprör på samtliga hus
- Plåtinklädnad av takfot på samtliga hus
- Utbyte av eternitplattor innehållande asbest på fasader till plåtskivor på samtliga hus

De senaste åren följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Stambyte med renovering badrum
2006	Ny elinstallation
2014	Montering av portlås i ytterdörrar
2014	Montering av brandspjäll i samtliga lägenheter
2015	4 st nya motorvärmplatser
2016	Byte fönster hus E och F
2016	Upprustning av grönytor och planteringar
2017	Avslutning fönsterbyte
2017	Nytt cykelställ med tak Näckrosvägen
2018	Nya innertak och LED-belysning i trapphus
2019	Byte entrédörrar
2019	Byte låssystem
2019	Installation av 20 extra motorvärmstolpar
2020	Ny LED-belysning med rörelsedetektor i källare och korridorer
2020	Byte takfläktar och styrsystem för ventilation
2021	Relining av liggande avloppsstammar
2021	Installation av 6 st laddstolpar
2021	Målning återvinningsrum
2022	Trapphusrenovering inkl. nya lägenhetsdörrar
2023	Dränering av hus C, D och E
2023	Ommålning av samtliga hussocklar
2023	Uppfräschning av relaxen
2023	Anlagt 4 nya motorvärmplatser
2024	Byte takplåt hus B, E och F
2024	Installation av solpaneler hus B, E, och F
2024	Förbättring av brandskydd och nya rökluckor hus B, E och F

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Åtgärda anmärkningarna på fastighetsbesiktningen
- Bygga ut träningslokalen
- Uppfräschning av samlingslokalen
- Balkongrenovering

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 235 och under året har det tillkommit 23 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 233.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Daggkåpan äger 100 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 69 352 kWh vindel. Budgeten för

året var beräknad till en elproduktion med 764 kWh per andel. Utfallet blev 694 kWh per andel (857 kWh). HSB Vinds elpris 2025 var 1,06 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 13,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 36 327 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 69 352 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 2025 var 464,79 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket lagts fram för röstning på HSB vinds föreningsstämma. Stämman beslutade att ge bifall till förslaget.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	166	83	73	161	195
Skuldsättning, kr/kvm	3 853	3 207	2 396	2 880	2 741
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 615	3 803	2 841	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	190	200	187	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	753	695	653	596	584
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	89	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	720	659	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 645	9 675	9 098	8 458	8 279
Resultat efter finansiella poster, tkr	714	-1 139	-876	560	1 120
Soliditet, %	15	17	24	25	24

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	583 920	0	0	583 920
Underhållsfond, kr	2 928 115	0	-207 984	2 720 131
S:a bundet eget kapital, kr	3 512 035	0	-207 984	3 304 051
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 286 392	-1 138 508	207 984	7 355 868
Årets resultat, kr	-1 138 508	1 138 508	713 647	713 647
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 147 884	0	921 631	8 069 515
S:a eget kapital, kr	10 659 919	0	713 647	11 373 566

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 000 kr samt ianspråktagande skett med 287 984 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 147 884
Årets resultat, kr	713 647
Reservation till underhållsfond, kr	-80 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	287 984
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 069 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 069 515
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 644 703	9 675 428
Övriga rörelseintäkter		71 933	48 010
Summa Rörelseintäkter		10 716 636	9 723 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 588 774	-7 030 667
Övriga externa kostnader	Not 4	-195 673	-245 891
Personalkostnader	Not 5	-329 727	-333 606
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 466 935	-1 569 622
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-1 270	0
Summa Rörelsekostnader		-8 582 380	-9 179 785
Rörelseresultat		2 134 256	543 653
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 805	2 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 422 415	-1 685 023
Summa Finansiella poster		-1 420 610	-1 682 161
Resultat efter finansiella poster		713 647	-1 138 508
Resultat före skatt		713 647	-1 138 508
Årets resultat		713 647	-1 138 508

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	67 023 384	44 362 260
Inventarier	Not 10	13 049	22 153
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	142 319	13 557 016
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		67 178 752	57 941 429
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	660 500	660 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		660 500	660 500
Summa Anläggningstillgångar		67 839 252	58 601 929

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	235
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 776 102	3 989 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	423 995	261 441
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 200 097	4 250 926
Summa Omsättningstillgångar		8 200 097	4 250 926
Summa Tillgångar		76 039 349	62 852 854

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		583 920	583 920
Fond för yttre underhåll		2 720 131	2 928 115
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 304 051	3 512 035
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 355 868	8 286 392
Årets resultat		713 647	-1 138 508
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		8 069 514	7 147 884
Summa Eget kapital		11 373 565	10 659 918

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	57 388 796	47 293 303
Leverantörsskulder		4 319 308	624 262
Skatteskulder		11 484	62 304
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	501 386	548 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 444 811	3 664 214
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		64 665 784	52 192 936
Summa Skulder		64 665 784	52 192 936

Summa Eget kapital och skulder		76 039 349	62 852 854
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 134 256	543 653
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 466 935	1 569 622
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 466 935	1 569 622
Erhållen ränta	1 805	2 862
Erlagd ränta	-1 432 758	-1 695 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 170 238	420 182
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-138 774	29 948
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 387 698	2 378 250
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 248 924	2 408 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 419 162	2 828 379
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 704 258	-13 723 315
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 704 258	-13 723 315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 196 010	12 821 955
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 100 517	-864 209
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 095 493	11 957 746
Årets kassaflöde	3 810 397	1 062 811
Likvida medel vid årets början	3 877 148	2 814 337
Likvida medel vid årets slut	7 687 545	3 877 148

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	8 989 476	8 401 560
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	368 782	245 048
	Hyror lokaler	71 596	73 348
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 052 997	981 558
	Hyror förbrukningsbaserad	157 239	13 684
	Hyror övrigt	47 177	43 051
	Övriga primära intäkter	81 070	54 210
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 768 337	9 812 459
	Hyresbortfall	-123 634	-108 026
	Avsatt till inre fond	0	-29 005
	<i>Summa</i>	-123 634	-137 031
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 644 703	9 675 428

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

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 261 767	-1 155 214
	Snö och halk-bekämpning	-173 413	-320 421
	Reparationer	-538 384	-410 204
	Planerat underhåll	-287 984	-788 054
	Försäkringsskador	0	-14 362
	El	-608 548	-788 178
	Uppvärmning	-1 604 567	-1 566 924
	Vatten	-623 552	-592 792
	Sophämtning	-473 322	-403 497
	Fastighetsförsäkring	-121 032	-119 297
	Kabel-TV och bredband	-548 978	-531 614
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-347 226	-340 110
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 588 774	-7 030 667

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra anläggningstillgångar	0	-1 646
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 726	-84 675
	Administrationskostnader	-64 330	-50 614
	Extern revision	-18 150	-18 825
	Medlemsavgifter	-56 200	-56 200
	Föreningsverksamhet	-21 408	-7 829
	Övriga förvaltningskostnader	-6 858	-26 101
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-195 673	-245 891
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-133 812	-121 155
	Revisionsarvode	-5 250	-5 100
	Övriga arvoden	-106 708	-86 233
	Löner och övriga ersättningar	-7 840	-49 998
	Sociala avgifter	-76 117	-71 120
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-329 727	-333 606
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 237 122	-1 264 249
	Avskrivning på markanläggning	-220 709	-296 269
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 103	-9 104
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 466 935	-1 569 622
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-1 270	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-1 270	0

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 421 775	-1 684 471
	Övriga räntekostnader	-640	-552
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 422 415	-1 685 023
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 655 686	70 463 186
	Ingående anskaffningsvärde mark	361 842	361 842
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 120 925	6 120 925
	Årets investeringar - solceller	3 600 175	192 500
	Årets investeringar - tak	20 520 050	0
	Årets utrangeringar	-859 915	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	100 398 763	77 138 453
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 776 193	-31 215 674
	Årets avskrivningar	-1 457 831	-1 560 518
	Återförda avskrivningar	858 645	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 375 379	-32 776 193
	<i>Utgående redovisat värde</i>	67 023 384	44 362 260
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	146 000 000	128 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 353 000	2 819 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 372 000	2 830 000
	<i>Summa</i>	215 725 000	198 649 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 601 500	47 630 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	57 601 500	47 630 000

Not 10	Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	204 049	204 049
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	204 049	204 049
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-181 896	-172 793
	Årets avskrivningar	-9 103	-9 104
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-191 000	-181 896
	<i>Inventarier</i>	13 049	22 153

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning*	13 557 016	26 201
	Årets investeringar	10 705 528	13 530 815
	Omklassificering takprojekt	-24 120 225	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	142 319	13 557 016

* Takprojekt 13 414 697 kr * Balkonger 142 319 kr

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Norr	500	500
	Andel i HSB Vind	660 000	660 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	660 500	660 500

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket lagts fram för röstning på HSB vinds föreningsstämma. En osäkerhet kring andelarnas värde föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet för vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell.

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 687 545	3 877 148
	Övriga fordringar	88 557	112 102
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 776 102	3 989 250

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	126 488	121 032
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 507	140 409
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	423 995	261 441

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek 997-1045	2,37%	2026-10-30	20 657 842	500 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,35%	2026-09-04	18 775 933	400 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,35%	2026-06-03	17 955 021	450 000
			57 388 796	1 350 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	57 388 796
Kortfristig del	57 388 796

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld	2 774	2 582
Källskatt	0	21 292
Inre fond	494 787	524 978
Övriga kortfristiga skulder	3 825	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	501 386	548 853

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	905 910	822 214
Upplupna räntekostnader	154 174	164 517
Övriga upplupna kostnader	1 384 727	2 677 483
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 444 811	3 664 214

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dagdkåpan i Umeå, org.nr. 794000-1006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dagdkåpan i Umeå för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Dagdkåpan i Umeå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lundgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Daggekåpan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Michael Grahn

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:25:57



Alfred Brännlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:58:04



Christer Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 22:10:48



Jonas Goding

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 08:33:34



Annika Gren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 22:07:30



Jan Alfredsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:05:21



Mats Lundgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 11:46:15



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:08:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Daggekåpan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Lundgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 11:58:46



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:07:20



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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