

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Daggkåpan med säte i Östersund (org.nr 793200-0651) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stormhatten 2, byggd år 1959 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
91	lägenheter (bostadsrätt)	5 584
9	lokaler (hyresrätt)	670
70	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 4 juni 2020. På stämman deltog 20 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. På grund av rådande pandemi hölls årsstämman utomhus på grillplatsen.

Föreningen hade vid årets slut 92 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan Holm	ordförande
Leif Walseth	vice ordförande
Carina Robrandt	sekreterare
Jörgen Hagberg	ledamot
Fanny Grönlund	ledamot
Marika Nord	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Elsa Persson	styrelsesuppleant
Nils Vasell	styrelsesuppleant
Willy Runzell	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jörgen Hagberg och Fanny Grönlund samt suppleanterna Elsa Persson och Nils Vasell.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Holm, Leif Walseth, Carina Robrandt och Jörgen Hagberg två i förening.

Revisor har varit Alexander Swallow med Frida Jansson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Örjan Wikberger (sammankallande) och Yvonne Wengler.

Studieorganisatör har varit Örjan Wikberger.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-02-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Vid kommande ränteändringsdag 2021-01-30 genomförs en extraamortering om 500 000 kr för ett av lånen.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 21 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 8 juni 2020.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	<p>Uppgradering av passersystemet.</p> <p>Borttagning av låskolvar på samtliga ytterdörrar den 1 september 2020.</p> <p>Installation av taggläsare på cykelboden.</p> <p>Utbyte av gammal vattenanslutning mot kommunen vid Torlandsgatan 13.</p> <p>Förändringar i switch-it. Programmering av avresetid måste göras vid varje avresetillfälle.</p> <p>Nytt bord i tvättstugan på Krondikesvägen 22.</p> <p>Målning av diverse lokaler under sommaren.</p> <p>Tidningspapperscontainer byts ut mot två kärl med lock som står i cykelboden.</p> <p>Nytt golv i cykelboden.</p> <p>Nya skyltar i tvättstugor och på bodarna.</p>
2019	<p>Målning av samtliga trapphus samt inköp av nya anslagstavlor.</p> <p>Installation av säkerhetsanordningar på tak samt regnskydd med duvgaller till skorstenarna.</p> <p>Föreningen har ingått ett gruppavtal med Comhem där det ingår bredband, digital-teve och fast telefoni.</p> <p>Renovering av toaletten i höghusets källare.</p> <p>Asfaltering och målning av parkeringsplatser mellan Krondikesvägen 22 och Norra Torlandsgatan 13.</p> <p>Renovering av tvättstugan på Krondikesvägen 22 med nya ytskikt, ny belysning, ny torktumlare och städvagn.</p> <p>Installation av nytt passagesystem med plasttaggar och koder till portar och källardörrar samt sophus och sopsorteringshus.</p>

2018	Vitmålning av väggar i källargångar och cykelförråd på Krondikesvägen 20 A och 20 B samt cykelförråden på Hårdängegatan 14 och Torlandsgatan 13. Invändig vitmålning av sophuset med kompost och brännbart avfall. Byte av 25 stycken motorvärmrhuvar inklusive apparatur till 10 A-säkring samt jordfelsbrytare. Inköp av 10 stycken nya blomlådor.
2017	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med rensning av imkanaler. Byte av termostater i föreningens gemensamma utrymmen. Målning av balkar i carportarna. Byte av dörrar till källaringångar i samtliga huskroppar. Komplettering av cykelställ. Byte av lägenhetsdörrar samt låsbyte på samtliga dörrar. I samband med detta installerades postboxar i trappuppgångarna.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Eventuellt asfaltering och lagning av gårdsytor. Eventuellt byte av torkutrustning i tvättstugan på Hårdängegatan. Eventuella åtgärder av ventilationssystemen på låghusen. Eventuella åtgärder kring bilplatser/carportar och planering av elladdbilstolpar.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 86 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 4% för 2021. Årsavgiften är i genomsnitt 657 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade driftskostnader och kommande planerade renoveringar.

Medlemsinformation

Av föreningens 91 medlemslägenheter har under året 14 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 20 och avgått 17 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 063	4 097	4 025	4 021	4 028
Rörelseresultat i tkr	282	-37	805	891	793
Resultat efter finansiella poster i tkr	135	-185	644	662	529
Balansomslutning i tkr	17 011	17 121	17 249	17 467	17 035
Soliditet %	35,8	34,8	35,6	31,5	28,4
Årsavgift/kvm* i kr	632	632	632	632	632
Driftskostnad/kvm i kr	445	396	347	364	365
Räntekostnad/kvm i kr	24	24	26	37	42
Bankskuld/kvm i kr	1 566	1 595	1 631	1 729	1 756

*Årsavgiften består utav årsavgift samt energiavgift genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	273 510	3 805 014	2 065 743	-185 425
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			-185 425	185 425
Innevarande års avs/disposition		21 000	-21 000	
Årets resultat				135 142
Belopp Vid årets slut	273 510	3 826 014	1 859 319	135 142

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 805 014
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	<u>21 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 826 014

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 859 319
Årets resultat	<u>135 142</u>
Summa	1 994 461

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 994 461**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 063 098	4 097 174
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 385
Summa rörelseintäkter		4 063 098	4 099 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 785 037	-2 467 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 877	-286 732
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-717 422
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-177 584	-182 719
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-530 546	-481 707
Summa rörelsekostnader		-3 781 044	-4 136 492
Rörelseresultat		282 054	-36 934
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		270	249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 182	-148 740
Summa finansiella poster		-146 912	-148 491
Årets resultat		135 142	-185 425

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	Not 9, 13	15 656 448	16 157 830
		15 656 448	16 157 830

Summa materiella anläggningstillgångar
Summa anläggningstillgångar

	15 656 448	16 157 830
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

	1 349	213
--	-------	-----

Avräkningskonto HSB

	1 061 322	681 800
--	-----------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

	23 847	12 466
--	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Not 10	262 801	267 284
		1 349 319	961 763

Summa kortfristiga fordringar

Bank

	Not 11	4 948	1 348
		4 948	1 348

Summa kassa och bank
Summa omsättningstillgångar

	1 354 267	963 111
--	------------------	----------------

Summa tillgångar

	17 010 715	17 120 941
--	-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	273 510	273 510
Fond för yttre underhåll	3 826 014	3 805 014
Summa bundet eget kapital	4 099 524	4 078 524

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 859 319	2 065 743
Årets resultat	135 142	-185 425
Summa fritt eget kapital	1 994 461	1 880 319

Summa eget kapital

	6 093 985	5 958 843
--	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8 208 165	4 383 775
Summa långfristiga skulder	8 208 165	4 383 775

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 583 652	5 590 618
Medlemmarnas inre fond	292 476	314 827
Leverantörsskulder	320 184	373 815
Aktuell skatteskuld	26 641	16 652
Övriga kortfristiga skulder	6 717	5 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	478 896	476 737
Summa kortfristiga skulder	2 708 565	6 778 323

Summa skulder

	10 916 730	11 162 098
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	17 010 715	17 120 941
--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,0% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 965 992	2 965 992
	Hysesintäkt lokaler	195 324	195 324
	Hysesintäkt garage och bilplatser	157 800	158 400
	Årsavgift el	136 428	185 604
	Årsavgift värme	564 996	564 996
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	600	600
	Övriga intäkter i verksamheten	508	3 418
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 929	22 479
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	14 521	361
		4 063 098	4 097 174
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	0	2 385
		0	2 385
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-380 671	-316 428
	El	-243 661	-313 192
	Uppvärmning	-615 541	-659 594
	Vatten	-418 073	-211 076
	Renhållning	-131 664	-126 313
	TV, bredband, iptelefoni	-221 087	-126 925
	Serviceavtal	-28 850	-5 873
	Hissar serviceavtal & besiktning	-5 829	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-490 805	-451 259
	Försäkringar	-70 896	-59 278
	Fastighetsskatt	-146 729	-141 997
	Övriga driftskostnader	-31 230	-55 978
		-2 785 037	-2 467 913
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 665	-9 410
	Förvaltningskostnader	-191 568	-194 608
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 928	-18 419
	Föreningsverksamhet	0	-1 358
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 414	-11 492
	Konsulter	-17 063	-8 531
	Förbrukningsinventarier	0	-10 644
	Medlemsavgifter HSB	-31 300	-31 300
	Arrende, hyra, leasing	-1 940	-970
		-287 877	-286 732
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-581 171
	Underhåll balkonger	0	-136 251
		0	-717 422
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-50 475	-57 626
	Vicevärdarvode	-91 152	-91 152
	Övriga arvoden	-5 112	0
	Övriga personalkostnader	0	-881
	Sociala avgifter	-30 845	-33 060
		-177 584	-182 719
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-514 244	-477 631
	Markanläggningar	-16 302	-4 075
	Summa avskrivningar	-530 546	-481 707

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 426 613	24 065 783			
	Årets investering byggnader	29 165	360 830			
	Ingående anskaffningsvärde mark	144 400	144 400			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	668 187	342 150			
	Årets investering markanläggning	0	326 037			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 268 365	25 239 200			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 735 145	-8 257 514			
	Årets avskrivningar byggnader	-514 244	-477 631			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-346 225	-342 150			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-16 302	-4 075			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 611 917	-9 081 371			
	Utgående bokfört värde	15 656 448	16 157 830			
	Bokförda värden byggnader	15 206 389	15 691 468			
	Bokförda värden mark	144 400	144 400			
	Bokförda värden markanläggningar	305 660	321 962			
	Fastighetsbeteckning: Stormhatten 2					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1959	41 000 000	13 800 000	54 800 000	54 800 000
	Lokaler	1959	757 000	912 000	1 669 000	1 669 000
			41 757 000	14 712 000	56 469 000	56 469 000

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	73 732	70 896
	Förutbetald kabel-TV och bredband	55 274	55 271
	Förutbetald administration	59 388	66 710
	Förutbetald fastighetsskötsel	74 407	74 407
		262 801	267 284

Not 11	Bank	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	4 948	1 348
		4 948	1 348

Not 12	Eget kapital	Insatser avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	273 510	3 805 014	2 065 743	-185 425
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-185 425	185 425
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		21 000	-21 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
	Årets Resultat				135 142
	Belopp vid årets utgång	273 510	3 826 014	1 859 319	135 142

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,51%	2022-07-30	1 548 775	77 300
Stadshypotek		1,70%	2021-01-30	1 355 800	500 000
Stadshypotek		1,60%	2023-03-30	2 835 000	60 000
Swedbank		1,31%	2025-03-25	4 052 242	90 552
				9 791 817	727 852
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 208 165
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					911 408
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					8 152 557

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 131 330	12 131 330
Summa ställda säkerheter	12 131 330	12 131 330

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	314 827	348 189
Uttag	-22 351	-33 363
	292 476	314 827

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	21 384	16 652
Slutskatteskuld föregående år	5 257	0
	26 641	16 652

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	3 973	3 973
Arbetsgivaravgifter	1 702	1 702
Övriga kortfristiga skulder	1 042	0
	6 717	5 675

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	119 860	125 115
Upplupna räntekostnader	17 028	12 149
Upplupen revision	10 700	9 410
Upplupna reparationskostnader	5 971	26 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	319 915	303 763
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 422	0
	478 896	476 737

Östersund ____/____2021

Carina Robrandt

Fanny Grönlund

Jan Holm

Jörgen Hagberg

Leif Walseth

Marika Nord

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

 Alexander Swallow
Lekmannarevisor
vald av föreningsstämman

 Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Dokumentet är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.
Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Undertecknarens identitet är registrerad och listad här nedan.

“Med min signatur bekräftar jag innehållet i ovanstående dokument.”



Serienummer: ggbdLsiuw9pLRg+dssGmg

CARINA ROBRANDT
Sekreterare

23-03-2021 12:23



Serienummer: hEDydw930mKmfQR6p6K3w

Fanny Rachel Linnéa Grönlund

23-03-2021 12:26



Serienummer: i1Unl424xR3q2lp0h1opTQ

Leif Göran Walseth
Ledamot

23-03-2021 20:37



Serienummer: pW6RC0JQU4fdZSwbT7Yhyw

JÖRGEN HAGBERG
Ledamot

23-03-2021 21:09



Serienummer: XGc8p2N/dzLEDxg6WUc+mg

Marika Helen Nord

23-03-2021 21:54



Serienummer: ul6CdVY3llTim5YeHLsxOg

JAN ANDERS HOLM
Ordförande

23-03-2021 22:11

Detta dokument är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.
Certifikat i detta dokument är säkra och validerade med hjälp av de matematiska hashfunktionerna i originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och har en tidsstämpel med ett certifikat från en pålitlig tredje part. Alla kryptografiska signeringscertifikat är inbäddade i PDF-filen och kan användas för godkännande i framtiden.

Hur man verifierar att dokumentet är i original

Detta dokument är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader ser du att det är certifierat i Visma Addos signeringstjänst. Detta garanterar att innehållet i dokumentet är oförändrat.

Du kan verifiera de kryptografiska signeringscertifikaten i dokumentet med Visma Addos validator på denna webbsida
<https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Dokumentet är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.
Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Undertecknarens identitet är registrerad och listad här nedan.

“Med min signatur bekräftar jag innehållet i ovanstående dokument.”



Serienummer: qnHsdMmEZVU+TgEnevWcOg

ALEXANDER SWALLOW

24-03-2021 06:33



Serienummer: yCRgV2fz97EaZJoE7qK4qA

Anna Maria Kristina Christiansson
Bo Revision

24-03-2021 08:24

Detta dokument är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.
Certifikat i detta dokument är säkra och validerade med hjälp av de matematiska hashfunktionerna i originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och har en tidsstämpel med ett certifikat från en pålitlig tredje part. Alla kryptografiska signeringscertifikat är inbäddade i PDF-filen och kan användas för godkännande i framtiden.

Hur man verifierar att dokumentet är i original

Detta dokument är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader ser du att det är certifierat i Visma Addos signeringstjänst. Detta garanterar att innehållet i dokumentet är oförändrat.

Du kan verifiera de kryptografiska signeringscertifikaten i dokumentet med Visma Addos validator på denna webbsida
<https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Utöver detta dokument kan ett eller flera dokument och bilagor höra till försändelsen.
Alla dokument i försändelsen är listade nedan. I händelseloggen
står alla åtgärder som relaterar till signeringen av dokumentet.

Dokument i försändelsen

Detta dokument

2523 Årsredovisning 2020.pdf

Ovanstående dokument och bilagor som lämnats in i signerad form har skickats till alla parter via e-post eller en nedladdningslänk. Undertecknaden är ansvarig för nedladdning och säker lagring av dokument och bilagor.

Ladda ner dokument

Om du som undertecknare har fått en länk där du kan ladda ner dokumenten kommer den att vara giltig i upp till 10 dagar efter mottagande. Därefter kommer dokumenten att raderas från Visma Addo.

Händelselogg för dokument

Händelselogg för dokumentet

2021-03-23 11:14 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-23 11:14 En avisering har skickats till carina Robrandt
2021-03-23 12:22 Dokumentet öppnades via länken som skickades till carina Robrandt
2021-03-23 12:23 CARINA ROBRANDT har signerat dokumentet 2523 Årsredovisning 2020.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: ggbdrLSiuw9pLRg+dssGmg)
2021-03-23 12:23 Alla dokument har undertecknats av carina Robrandt
2021-03-23 12:23 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-23 12:23 En avisering har skickats till Fanny Grönlund
2021-03-23 12:25 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Fanny Grönlund
2021-03-23 12:26 Fanny Rachel Linnéa Grönlund har signerat dokumentet 2523 Årsredovisning 2020.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: hEDydwa930mKmfQR6p6K3w)
2021-03-23 12:26 Alla dokument har undertecknats av Fanny Grönlund
2021-03-23 12:26 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-23 12:26 En avisering har skickats till Leif Walseth
2021-03-23 19:33 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Leif Walseth
2021-03-23 20:37 Leif Göran Walseth har signerat dokumentet 2523 Årsredovisning 2020.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: i1Unl424xR3q2lpOh1opTQ)
2021-03-23 20:37 Alla dokument har undertecknats av Leif Walseth
2021-03-23 20:37 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-23 20:37 En avisering har skickats till Jörgen Hagberg
2021-03-23 21:08 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Jörgen Hagberg
2021-03-23 21:09 JÖRGEN HAGBERG har signerat dokumentet 2523 Årsredovisning 2020.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: pW6RC0JQU4fdZSwbT7Yhyw)
2021-03-23 21:09 Alla dokument har undertecknats av Jörgen Hagberg
2021-03-23 21:09 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-23 21:09 En avisering har skickats till Marika
2021-03-23 21:53 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Marika
2021-03-23 21:54 Marika Helen Nord har signerat dokumentet 2523 Årsredovisning 2020.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: XGc8p2N/dzLEDxg6WUc+mg)
2021-03-23 21:54 Alla dokument har undertecknats av Marika
2021-03-23 21:54 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-23 21:54 En avisering har skickats till Jan Holm
2021-03-23 22:11 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Jan Holm
2021-03-23 22:11 JAN ANDERS HOLM har signerat dokumentet 2523 Årsredovisning 2020.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: ul6CdVY3llTim5YeHLsxOg)
2021-03-23 22:11 Alla dokument har undertecknats av Jan Holm
2021-03-23 22:11 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-23 22:12 En avisering har skickats till Alexander Swallow
2021-03-24 06:31 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Alexander Swallow
2021-03-24 06:33 ALEXANDER SWALLOW har signerat dokumentet 2523 Årsredovisning 2020.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: qnHsdMmEZVU+TgEnevVcOg)
2021-03-24 06:33 Alla dokument har undertecknats av Alexander Swallow
2021-03-24 06:33 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-24 06:33 En avisering har skickats till Anna Maria Christiansson
2021-03-24 08:21 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Anna Maria Christiansson
2021-03-24 08:24 Anna Maria Kristina Christiansson har signerat dokumentet 2523 Årsredovisning 2020.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: yCRgV2fz97EaZ.JoE7qK4qA)
2021-03-24 08:24 Alla dokument har undertecknats av Anna Maria Christiansson

Visma Addo ID-nummer : e18fe4c4-68a9-46b1-92e6-084277951873

Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Daggkåpan i Östersund, org.nr. 793200-0651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Daggkåpan i Östersund 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 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 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. Risken 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 Bostadsrättsförening Daggkåpan i Östersund 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 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 tryggsamt 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.

Östersund den / 2021

.....
Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Alexander Swallow
Av föreningen vald revisor



Dokumentet är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.
Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Undertecknarens identitet är registrerad och listad här nedan.

“Med min signatur bekräftar jag innehållet i ovanstående dokument.”



Serienummer: qnHsdMmEZVU+TgEnevWcOg

ALEXANDER SWALLOW

23-03-2021 16:17



Serienummer: yCRgV2fz97EaZJoE7qK4qA

Anna Maria Kristina Christiansson
Bo Revision

24-03-2021 08:26

Detta dokument är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.
Certifikat i detta dokument är säkra och validerade med hjälp av de matematiska hashfunktionerna i originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och har en tidsstämpel med ett certifikat från en pålitlig tredje part. Alla kryptografiska signeringscertifikat är inbäddade i PDF-filen och kan användas för godkännande i framtiden.

Hur man verifierar att dokumentet är i original

Detta dokument är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader ser du att det är certifierat i Visma Addos signeringstjänst. Detta garanterar att innehållet i dokumentet är oförändrat.

Du kan verifiera de kryptografiska signeringscertifikaten i dokumentet med Visma Addos validator på denna webbsida
<https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Utöver detta dokument kan ett eller flera dokument och bilagor höra till försändelsen.
Alla dokument i försändelsen är listade nedan. I händelseloggen
står alla åtgärder som relaterar till signeringen av dokumentet.

Dokument i försändelsen

Detta dokument

2523 RB K3 HSB Bostadsrättsförening Dagdkåpan i Östersund 2020.pdf

Ovanstående dokument och bilagor som lämnats in i signerad form har skickats till alla parter via e-post eller en nedladdningslänk. Undertecknaden är ansvarig för nedladdning och säker lagring av dokument och bilagor.

Ladda ner dokument

Om du som undertecknare har fått en länk där du kan ladda ner dokumenten kommer den att vara giltig i upp till 10 dagar efter mottagande. Därefter kommer dokumenten att raderas från Visma Addo.

Händelselogg för dokument

Händelselogg för dokumentet

2021-03-23 11:17	Underskriftsprocessen har startat
2021-03-23 11:17	En avisering har skickats till Alexander Swallow
2021-03-23 16:15	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Alexander Swallow
2021-03-23 16:17	ALEXANDER SWALLOW har signerat dokumentet 2523 RB K3 HSB Bostadsrättsförening Dagdkåpan i Östersund 2020.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: qnHsdMmEZVU+TgEnevVc0g)
2021-03-23 16:17	Alla dokument har undertecknats av Alexander Swallow
2021-03-23 16:17	Underskriftsprocessen har startat
2021-03-23 16:18	En avisering har skickats till Anna Maria Christiansson
2021-03-23 16:20	Dokumentet öppnades via länken som skickades till Anna Maria Christiansson
2021-03-24 08:26	Anna Maria Kristina Christiansson har signerat dokumentet 2523 RB K3 HSB Bostadsrättsförening Dagdkåpan i Östersund 2020.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: yCRgV2fz97EaZJoE7qK4qA)
2021-03-24 08:26	Alla dokument har undertecknats av Anna Maria Christiansson

Visma Addo ID-nummer : 1bca37c1-5d3b-4f62-a869-d90d221488fc

Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo