

HSB:s Brf Daggkåpan i Tullinge

Årsredovisning 2019



Bostadsrättsföreningen Daggkåpan

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



§ 1

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Daggkåpan i Tullinge.

§ 2

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Inledning

Vår förening kan vi alla med rätta säga att vi inte bara bor utan vi äger tillsammans. Att göra saker tillsammans i förening är nog en väl inövad demokratisk företeelse som haft en mycket framskjuten plats i samhällsbygget. Kooperationen bildade egna butiker för att bättre kunna påverka priser och sortiment. I HSB sparade medlemmarna och sedan byggdes hus till spararna som sedan fick ta över sin förening och därmed kontroll över sitt boende i en tid då bostadsstandarden var låg. Det fanns många tillverkande kooperativa företag som hade sin givna plats i marknadsekonomin.

Om vi tänker HSB så inser vi att sedan 1923 så håller samma koncept att spara, bygga och bo tillsammans än idag! Bostadspolitik är och kommer alltid att vara viktig och kostnader får inte bli oöverstigliga. Senaste tid har byggprojekten antagit mer glas och lyx fast med förvåningsvärd normal standard ändå. Lyx är väl nivån på kostnaden som fått nybyggen att få svårt att finna sina boenden. De har inte råd. Vem bestämmer att bygga så färre har råd? Vinsten i alla steg, mark, planering, produktion driver på och det är där HSB är viktig. Våga bygga för vanligt folk med vanliga inkomster! Här har kommunerna också ett ansvar att inte driva på och kräva höga intäkter för sin byggbara mark så att projektet knappt eller inte alls går att genomföra, sälja produktionen till normalt folk med normala inkomster.

Så vad har vi framför oss kollektivt? En del tänker miljöfrågor som viktiga. Andra tänker ekonomi som viktigast. En del tycker trygghet och trivsel går över allt annat som viktigast. Tittar vi in i stadgarnas §2 så ser vi att allt detta är ändamålet som vi har och ansvarar för tillsammans. Vad vi ser runt om oss är att vi som Tullinge och Botkyrkabor intresserar oss för lokalsamhället i hög grad även om det mesta hänger samman lokalt, regionalt och nationellt. Idag flyttar vi inte främst in i en förening för att vi gemensamt ansvarar för vårt boende utan för att främst finna en bostad att bo i. Ansvaret kommer med tiden när vi bor på adressen. Vi blir hemmastadda och börjar relatera oss med övriga medlemmar, boenden i området och omgivningen.

Årsmötet i år blir skjutet framåt och som så mycket annat har saker och ting hamnat i ett läge som få eller inga upplevt tidigare, pandemi. Den så trygga värld vi vill känna är nu satt under påfrestning. Att välja mellan pest eller kolera som talesspråk blir nu att välja mellan att skydda de som kan påverkas mest och ekonomin. Välstånd har byggt Sverige till idag men ingen har väl kunnat föreställa sig att det ekonomiska hjulet skulle kunna stanna mer eller mindre så snabbt. Allt hänger samman och nu är påfrestningarna stora och kan bli större lokalt och globalt.

Vi som förening innehåller ett tvärsnitt av allt detta och vi får givetvis nu trots 2 metersavståndet inte "tulla" det goda grannskapet. Kanske mer än tidigare är det viktigare att känna sig trygg hemma och bland sina grannar. Vi bor i flerbostadsfamiljhus och det är en resurs att ha goda grannar att kunna få stöd och hjälp av.

Var rädd om dig och dina grannar och medmänniskor. Tänk så många fina initiativ som görs när situationen kräver. Ena året brand med stora lågor, annat år hela världen gungning med virus som raderar ut liv och ekonomi. Då ställer samhällen upp och medmänniskor.

Vad visste vi vid ingången till detta år 2020 vad som skulle hända. Tog eller tar vi för mycket för givet? Hoppas inte det men miljön verkar iaf. må bättre och med eftertanke kanske saker och ting gällande insikter har kommit till oss att kanske en fladdermus på en djurmatmarknad i Kina fick världen denna gång att bli smittad av ett virus.

Styrelsen.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Daggkåpan i Tullinge org.nr:
712800-0663 får härmed avgiva
redovisning för föreningens 58:e verksamhetsår under räkenskapsåret
2019-01-01- 2019-12-31

Förvaltningsberättelse 2019

Förtroendevalda 2019



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

Föreningens heltidsanställda är Fastighetsskötare Peter Ekman och förvaltningsassistenten Jasmine Ekman föräldraledig till 15/11 Camilla Lindell från 18/11

I tur att avgå (valbar) 2019 är:
Roland Larsson, Britt-Marie Storbjörk, Per Ulf Allmo

Föreningens verksamhetsår 2019

Föreningen inledde året med att bemanna expeditionen med inhyrt stöd från Randstad och Carolina Liljeroth. Efter att innehaft en lång tid av kontinuerligt förvaltningsstöd med avbrott för året 2018 som blev en prövning av att delvis självförvalta genom styrelsen, fick föreningsexpeditionen en kraft att räkna med.

Ett stort arbete med ett verksamhetsår är att dels inneha god beredskap för medlemskontakten, löpande reparationer och planerat underhåll. Ett årshjul har bestämda faser som är regelstyrda. Årsstämma, budget, underhållsplanering, ordningsfrågor, avgifter, OVK, brandkrav och allt som krävs för att upprätthålla stadgarna och främja innehållet i medlemskapet är det som pågår hela tiden.

Nedan beskrivs en del av detta löpande arbete i syfte att upprätthålla och förbättra funktioner i vår förening.

Obligatorisk ventilationskontroll som planerades av ett utförande företag fick efter omtag påbörjas med annat företag, Peter Sotare. Rengöring av frånluftskanalerna från kök och badrum genomfördes. Mätning av luftflödena i lägenheterna. Många små avvikelser kunde konstateras och i några fall hade luftflödet och den fungerande självdragsventilationen satts ur spel genom förbyggnad av andra konstruktioner. Arbetena med avvikelser kommer att pågå under 2020.

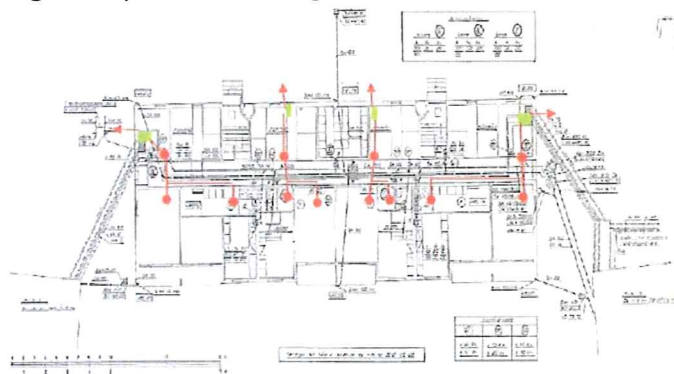
På expeditionen genomfördes en större arkivrensning av äldre handlingar som det inte föreligger behov av att spara på enligt GDPR.

Året inleddes tråkigt nog av ett inbrott vid Tbv 21. I övrigt har året inte föranlett fler bostad eller bilinbrott. Visserligen har stöldligor härjat i Tullinge men främst villa/radhus. Vår grannsamverkan är ständigt närvarande vilket är ovärderligt.

Arbetet med förhöjda radonvärden pågår.

De utförda saneringarna på ett antal bottenlägenheter följs upp och innan handlingsplanen slutrapporteras till kommunens miljö och hälsoskyddsmyndighet ska värdena vara godkända.

Borrpunkter under husgrunden suger ut markradon och ventilerar ut så att radongaserna inte kan tränga in och upp i lägenhet på bottenvåning.

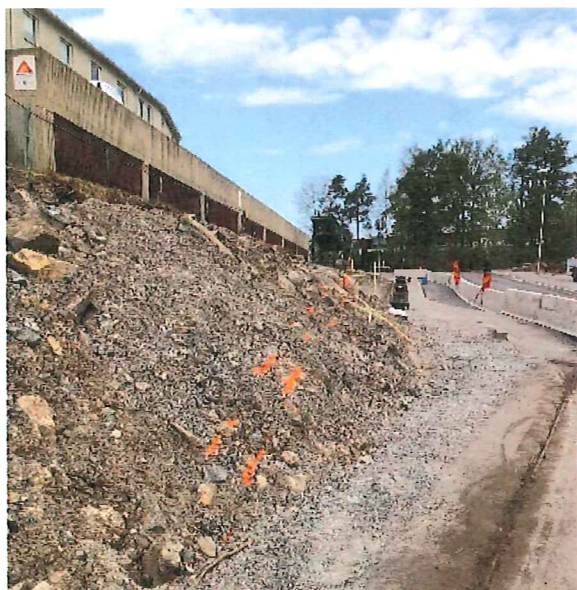


Under 2020 ska arbetet fortsätta dels med resultatet från OVK mätningarna. Där det varit eller kan bli förhöjda värden har det bevisligen varit stängda spaltventiler och därigenom hindras lufttillförsel och självdraget försämras. Det ger högre Bq/m³ och bidrar till sämre inomhusklimat. Ansvar för inomhusklimatet och ha god lufttillförsel ligger på nyttjaren av bostaden. Föreningen ansvarar för det som därutöver anses åtgärdbart.

Energibesiktningen ska genomföras under 2020 efter att OVK besiktningen genomförts.



I Tullinge pågick under året den detaljplan som handlade om bebyggelse främst nära centrum. Föreningen lämnade inte in något detaljplaneyttrande. Arbetet med Solskensvägen fortsatte med de L-stöd som överenskommit med kommunen.



Där inträdde en hel del problem. Föreningen hade en dagvattenbrunn på trottoarstäckan som fick åtgärdas av kommunen. L-stöden kunde inte utföras som tänkt då fjärrvärmerör hindrade delvis.

Under året har utedriften haft stöd i form av timanställt biträde. Detta för att underlätta en driftsituation som bitvis hamnade under styrelsen översyn gällande rutiner, ordning och planering. Styrelsen prioriterade korrekt arbetsmiljö. Snöslungan kom till användning under februari som var under en period mycket snörik. Traktor hade ett elfel som åtgärdades. Snöjouravtalet fungerade inte aktuell helg när det snöade som mest och föreningen ryckte ut med många egna krafter vid entréer, gångvägar.

Styrelsen påbörjade planering för att under 2020 anställa ny fastighetsskötare då pensionsdialog förelåg tidigt. Sista arbetsdag för Peter Ekman blev 2019-11-15 och 16 år blev det i förenings tjänst. Vi tackar honom för tiden som fastighetsskötare i föreningen.



Den 15 november blev också Jasmin Ekmans sista arbetsdag i föreningen som valt att efter sin föräldraledighet gå vidare i livet. En epok är till ända med far och dotter som skött om föreningen.

Genomgång av gårdsmiljöer påbörjades genom att definiera att gårdarna utgör en naturlig och bra mötesyta men också ska fylla behov som speglar de boende och olika generationers önskan om sin nära närmiljö, egna gården. Under året har arbetet mer bedrivits som förstudie, dvs samla ihop intresserade som har önskemål och krav för att senare kunna arbeta fram förslag. Dialog om att lekmönstret har ändrats idag. Vi rör oss inte lika mycket på gårdarna och åldersklassen 7-13 år ser vi inte så ofta ute bland gårdarna. Vad kan göras åt detta är en av frågorna framåt.

Arbetet med föreningens laddplats avancerade i takt med att Vattenfall kunde komma ut och påbörja att dra fram förstärkt el från fastigheten. Bidrag söktes och beviljades med 15.000 per laddplats av Naturvårdsverket.



Föreningen har under året fortsatt ta emot praktikant, samhällstjänst och sommarbarn.

Ett av sommarbarnen var en person som gjort samhällstjänst i föreningen och nu sommarjobb. Sommarbarnen var 6 stycken och i år utförde de mycket värdefullt arbete såsom att måla räcken, ståldörrar, sopat garage, städade ur förråd och dammsugit sällan använda utrymmen. Anlagt en kryddträdgård, högtryckt mossbelagda ytor och i övrigt klippt buskar och rensat ytor.



Ett större arbete påbörjades att inventera arbetsmiljö i driftlokalerna och sådant som är kopplat till kemikalier, risker och arbetsergonomi. Kontorsarbetsplats, garage och verkstadsytor har städats igenom och ska under 2020 bli en mindre belamrad arbetsplats med tydlig ordning.

Under året fortsatte arbetet med SBA, systematiskt brandskyddsarbete som är ett ansvar som är reglerat enligt lag. Föreningen inventerade och påbörjade att arbeta med avvikelserna som var ganska stora. 20 stycken källarhänvisningsskyltar sattes upp

omgående. 93 brandvarnare är uppsatta i trapphusen och seriekopplade så går ett larm längst upp så larmar alla i trappen. 8 brandsläckare är utplacerade i tvättstugor, vävstuga m.m

Föreningen har lagt upp sitt SBA arbete i en tjänst SBA-Access genom Dafo Brand. Där är anläggningen dokumenterad och ska handläggning sker i.

En brandskyddspolicy är antagen under sept.

Brf Daggkåpan

Verksamhet ska bedrivas så att ingen person eller egendom kommer till skada av brand eller annan olycka. Föreningen arbetar aktivt för att göra boendet trygg och säker för alla medlemmar.

I vår förening ska vi arbeta systematiskt med brandskyddet och därför ska vi ha:

- Väl dokumenterade och kommunicerade brandskyddsrutiner
- Väl dokumenterade och kommunicerade brandskyddsregler
- Drift- och underhållsinstruktioner i form av avtal med ackrediterad firma samt instruktioner för regelbunden egenkontroll
- Regelbunden information gällande brandskyddet till medlemmarna i föreningen
- Uppföljningsrutiner
- Arbeta för en god relation med räddningstjänsten

Alla medlemmar i föreningen ska:

- Ha kunskap om hur de ska agera vid händelse av brand
- Ha kännedom om rutiner och dokumentation kring det systematiska brandskyddsarbetet
- Rapportera avvikelser/tillbud till styrelsen

Brandskyddspolicyn är beslutad och antagen av föreningens styrelse.

Arbetet med policyn kommer att fortgå tills policyn är säkerställd och fungerar tillsammans med alla nya rutiner och medlemmarna.



Varje tvättstugas brandskydd och källargångars skyltning. Styrelsen har genomfört en arbetsmiljöutbildning där anställd deltagit i också.

Målsättning har varit att tydliggöra ansvar och vem som gör vad i det löpande och när en brist eller risk uppstår där man kan skada sig eller på annat sätt erhålla en arbetsmiljö som har förbättringsmöjligheter.

Styrelsen har studerat ett digitalt låssystem från ILOQ. Systemet är ett alternativ att i befintliga cylindertillbehör montera in ett lås med en sk. digital nyckel. En nyckel kan ha upp till 16 olika dörrbehörigheter. Fördelen med ett sådant system är att ett utbyte av äldre nycklar går mycket fort då inga ändringar behöver göras i dörr eller låsdelen. Parallellt studeras ett helt digitalt system med sk bricka som man öppnar dörr med. Arbetet med inriktning till val av fabrikat och utförande ska pågå under 2020.

Arbetet med att utreda om individuell mätning av el har pågått under året. Föreningen skulle ikläda sig rollen som upphandlare av el till samtliga individuella mätare i föreningen och på så vis reduceras abonnemangen till ett. Föreningen fördelar sedan ut elförbrukningen via avgiftsavin genom den individuella mätningen. Nya mätare ska i dessa fall ersätta de mätare som Vattenfall har för varje lägenhet idag. Information om detta presenterades på årsmötet som ställde sig positiva till att fortsätta fram till möjligt förslag till genomförande. Uppskattad pay off tid är 8 år.

Föreningen hade sitt årsmöte den 20 maj med 26 röstberättigade och totalt 35 närvarande.

Styrelsen har under året avhållit 14 styrelsemöten.

En utomhusbesiktning av mark har genomförts i juni.

Boulebanan har fått nytt grus i syfte att göra den välskött och spelbar inför kommande boulevällar.



Lekplatser uppmärkas med rökförbud, nya lagen som trädde i kraft 1 juli. Rekreationslokalen har ny gymutrustning införskaffats, trappmaskin och bencurl.

Inom fastighetskötseln har ny högtryck införskaffats, två stycken elgrästrimmers, två stycken multislipmaskiner, ett brandsäkert förvaringsskåp för kemikalier och drivmedel.

För tvättstugorna Tbv 40 och 32 har tvätt och torkutrustning bytts ut enligt underhållsplanen.

Del av garageporten och styrutrustningen som helhet har bytts ut.

Under hösten genomfördes en större klippning av våra buskar för att uppnå en sk nollnivå så att dessaredan i vår kan genom sin förnygringsbeskränning se välsköta ut. Döda buskar har bytts ut.

Ljusslingor utefter Tullingebergsvägen har satts upp, sk LED –belysning.



Taken har besiktigats och dessa har inte uppdaterade anordningar för att taks kattare ska kunna fästa in säkerhetslinor i gångbryggan. Snörasskydd saknas.

Visst läckage invid skorstenar har uppmärksamats och åtgärdas löpande. Utanför takluckorna måste en anordning tillkomma, ett räcke.



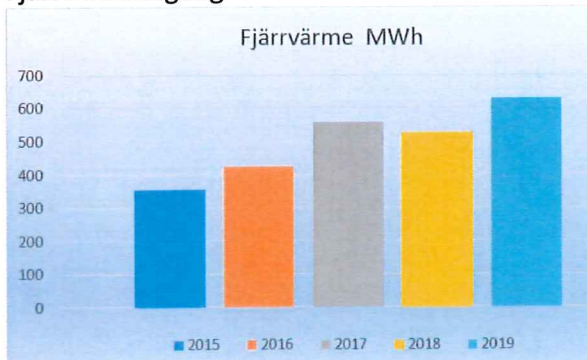
Biträdande föreningsförvaltare Camilla Lindell

Föreningsinstruktionen som är ett grunddokument som beskriver alla rutiner och processer och roller har uppdaterats till att rollen på föreningsexpeditionen blir mer samordnade för samtlig verksamhet gentemot styrelsen.

Lite siffror och statistik

Överlåtelse	• 9 st	fg år 18 st
Rekr.lokal Gästlägenhet	• 87st	fg år 93 st
	• 30 st	fg år 44 st
Daggpärlan	• 53 st	fg år 54 st
Skador	• 2 st fukt-vatten ,2 st fg år	
Renoverings bidrag	• 2 st	fg år 3 st
P-plats och garage	• 7 st förmedlade p-platser • 4 st förmedlade garage	

Fjärrvärmeåtgång



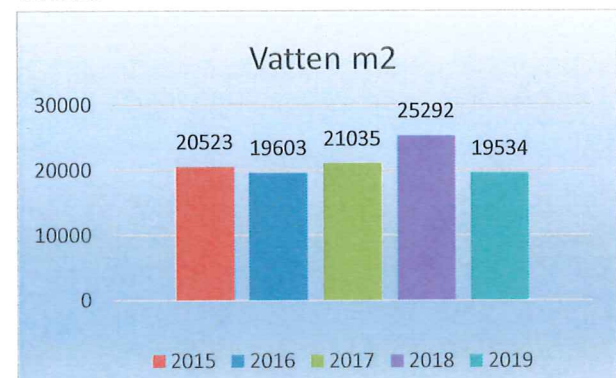
Trenden för förbrukningen är stigande. Under maj till september stängs bergvärmerna av och föreningen nyttjar den lägre taxan under sommaren och samtidigt får berget återvärma utan att det sker uttag.

El



Elförbrukningen har minskat väsentligt främst för driften av bergvärmerna.

Vatten



Förbrukningen har minskat till relativt sett lägre nivå. Antar vi att föreningen har 500 boende ser vi att snittförbrukningen per dag når ca 110 liter/person.

Snitt / person normalt per dag är ca.5M3/dag , ca 160 liter/ person. Vi är sparsamma med vårt vatten.

Underhållsplanering för K3

1. Underhåll
2. Underhållsinvestering
3. Saldo åtgärder enligt UH-plan
4. Bokfört underhållstillgodhavande

K3		2020	2021	2022	2023	2024
1	>	374	501	238	1801	1310
2	>	0	0	0	214	3929
3	>	374	501	238	2015	5239
4	>	16384	17701	19281	19084	15663

Föreningen har som nämnt fg årsredovisning påbörjat ett arbete med att få till ett klokt framtida val av takmaterial. För att erhålla så lång utsträckt livslängd på takmaterialet behövs ilagningar göras invid skarvar till skorsten. Gångbryggan ska uppgraderas så att den uppfyller dagens krav för taksottare. Ett snörasskydd ska om möjligt sättas på nödvändiga platser. I övrigt vill föreningen invänta hur morgondagens solpaneler som är t.ex integrerade i takmaterialet utvecklas.

För trapphus kommer ilagning att ske för rörelsesprickor som föreligger. För stammarna föreligger ännu inga överhängande start-signaler men för galvaniserade kallvattenrören behöver vi påbörja en beredskap för hur länge dessa håller fortsatt bekymmersfri driftsituation.

Ett arbete med att se över gårdsmiljön uppstartades med mål att inventera nuläget och möjliga behov överlag för den gårdsmiljö som föreningen har idag och önskar imorgon.

Vi kan kontatera att den traditionella lekplatsen och lekredskap inte fullt ut gäller idag. En del åldersgrupper leker inte lika mycket på gårdarna. Äldre tränar oftare och kan uppskatta utomhusredskap. Att se över samtliga åldersgruppers synpunkter blir därför mer aktuellt vid en uppdatering av gårdsmiljöerna.

Frítidskommittéåret

Dartkvällar



Ett flertal tillfällen samlades dartsugna boenden för att pricka tavlan!

29 mars var det pubafton med brittiskt tema

7 april var det loppis i Daggpärlan. Flertal bord med mycket bra saker minsann.



14 april påskägghjakt och fika



15 oktober öppet hus



Visning av snickerilokalen sker genom Hans Jägarens försorg. Ingen lämpligare än en pensionerad träslöjdlärare!

8 november pubkväll i Daggpärlan.

Framåtsikt

Budgeten för 2020 är i stora drag en förvaltningsbudget där året kommer att inrikta sig på att etablera de två tjänster som föreningen har, biträdande förvaltare och fastighetsskötare med nya medarbetare. Med dessa resurser räknar vi att åter komma i balans med alla löpande rutiner och påbörja arbetet med att ta oss an det större frågorna som ligger framför och dessa är b.la.

- Nytt låssystem om 2 år

Entreportar ska erhålla något nytt system som är operatörsoberoende och tillräckligt utvecklat för att kunna bygga på inför framtiden med olika funktioner. Systemet ska vara tillräckligt lätt att sköta lokalt och ej heller för dyrt att köpa licens för. Igår användes nyckel, idag sk. Brickor och hur ser morgondagen ut? Är det allt genom sin telefon och applikation för att öppna, boka funktioner. Vi vill välja rätt system som möter framtidens behov och krav på funktion och säkerhet.

- Gårdars utformning

Gårdsmiljöer är vår närmiljö som ska fylla både funktion, trivsel och trygghet. Idag är varje gård utformad lite olika men i grunden rätt lika. Vissa

av lekredskapen skiljer sig på gårdarna och det inbjuder att leka på fler gårdar. Det är bra. Idag är rörelsemönstret lite annorlunda gentemot förr. Riktigt små barn gungar men lite mer upp i åldrarna så ser vi att gårdarna inte inbjuder eller drar äldre småbarn i samma utsträckning. De kanske letar efter Pokemon Go i mobilen utomhus men i övrigt gungar inte de eller klättrar som förr i tiden. Vuxna vill gymna utomhus idag. Våra gårdar behöver anpassas till ändrade önskemål och de ska vi studera, planera, budgetera och genomföra succesivt.

- Framtidens takval

Idag är våra tak som är perfekta att förse med solpaneler i behov av att börja tänka igenom samtidigt som gångbryggor behöver uppgraderas. Snörasskydd behöver monteras. Oavsett om morgondagens tak utgörs av bara plana solpaneler så behöver vi nu förlänga livslängden på befintligt papptak. Än håller de med visst behov av åtgärda skarv och anslutningar emot skorsten och takuckor och att skynda långsamt är klokt. Solpaneler blir bättre och bättre och utvecklas hela tiden. Här behövs både studeibesök och bevaka marknaden att tänka att ett tak inte bara fyller en funktion.

- Löpande funderingar

Vi har att arbeta vidare med radonåtgärder. Vi har nu ett färskt OVK-protokoll där brister i tillräcklig ventilation i lägenheter kan hänga samman med förhöjda radonvärden emot gränsvärdet eller något över. Vår energibesiktning har aktiverat vad syftet är, att ha effektiv energi-användning. Vi fick tips om att vinden blåser året om och små snurror på taken är fullt möjliga och kräver inga tillstånd.

Kommentar till ekonomi

Flerårsöversikt						
	2019	2018	2017	2016	2015	
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	715	713	714	706	686	
Resultat efter finansiella poster, tkr	-233	1 125	1 380	1 320	1 489	
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	674	678	678	664	652	
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	143	187	221	215	202	
Energikostnad, kr/m ² (vatten, el, värme)	154	151	140	134	122	
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	42	55	66	69	84	
Belåning /m ² totalyta, kr	2 096	2 214	2 378	2 628	2 731	
Räntekänslighet*)	3	3	4	4	4	
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	14 940	13 604	12 567	11 447	10 489	
Soliditet, %	41,20%	40,50%	38,00%	34,50%	32,40%	

*) Skulder till kreditinstitut per 2019-12-31 multiplicerat med 1 % delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 278 049	2 206 831	13 603 894	7 913 900	1 124 636	27 127 310
<i>Resultatdisposition:</i>						
Reservering till yttre fond 2018			1 719 000	-1 719 000		
Anspråktagande av yttre fond 2018			-382 540	382 540		
Balanserad i ny räkning				1 124 636	-1 124 636	
Årets resultat					-232 545	
Belopp vid årets slut	2 278 049	2 206 831	14 940 354	7 702 076	-232 545	26 894 765

Årets underskott består dels i en högre grad av utbyte av tvättstugeutrustning och en genomgång och nedklippning av föreningens buskar. Vidare har föreningen hyrt in förvaltningsstöd och även använt Randstad som rekryteringsstöd i anställningsprocess för biträdande förvaltare. Arbetet med systematiskt brandskyddsarbete har i sina åtgärder också bidragit till årets underskott.

För de finansiella delarna är målsättningen att fortsätta amortera lån när utrymme finns för att inför kommande investeringar i form inom underhållsplanen kunna inom K3 regelverket låna till dessa investeringar. Fastighetens taxeringsvärde och belåningsgrad i förhållande till ställda panter är mycket gynnsam inför framtiden.

Avslutning

Årets som gick var i många stycken ett år av förändring där nu äntligen expeditionen bemannas av biträdande förvaltare Camilla

Lindell. Från 1 april 2020 kom fastighetskötare Robert Wilén. Detta innebär att bitvisa stunder som styrelsen handlagt den löpande förvaltning och skötselrelaterat är nu åter i den organisation som passar föreningen fortsatt bäst.

Nu kan föreningen ånyo åta sig planering av periodiskt underhåll som ligger några år framåt men kräver att en förberedelse äger rum i syfte att kunna genomföra goda framtidsval. Vi har nämnt solpaneler på taken som ett exempel. Vårt boende svarar för i många en stor investering i livet. Med tiden investerar vi i trivsel och trygghet genom att bry oss om vår närmiljö. Det kan ta olika lång tid märker vi och livspusslet ska gå ihop också. Ordet ordningsregler handlar om gemensamma trivselvägledande ord formulerade i sundhet, skick och ordning som det står i stadgarna. Här är vi alla individer som skapar den ordning som känns korrekt i Brf Daggkåpan.

Grannsamverkan är inte bara ett ord utan består av ett antal per gård som har funktionen att ha samverkan för område brottsförebyggande genom att ha och hålla extra öron och ögon i vad som händer runt om oss. Vi alla ogillar när någon stör, förstör och tar saker från andra. Då reagerar vi alla och de snabbt i samverkan att få kolla på det hela.

Fritidskommittén gör oavbrutet fina aktiviteter som skapar gemenskap och bygger förenings-traditioner. Sådana har vi så länge vi samverkar och deltar. Du som flyttar in får välkomst-information som vägleder men är också ett sätt att förenkla inträdet i föreningen såsom medlem att inte bara bo utan också samverka och kunna bygga trivsel tillsammans.

I dessa tider med social distans och ev. distansarbetande i högre grad på grund av Corona, kan det kännas tryggt på hemmaplan!

Förslag till resultatdisposition till stämman

Balanserat resultat	7.702.076
Årets resultat 2019	-232.545
Summa till stämmans förfogande	7.469.531
Styrelsen föreslår följande disposition, reservering till fond för yttre underhåll:	
Reservering till fond för yttre underhåll	-1.028.000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	982.929
Balanseras i ny räkning	7.424.460

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 077 818	12 051 043
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 367	0
Summa rörelseintäkter		12 241 185	12 051 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 690 062	-5 875 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-668 945	-581 730
Underhåll enligt plan	Not 6	-982 929	-382 540
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 760 721	-1 502 157
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 664 021	-1 646 039
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-1 000	-7 548
Summa rörelsekostnader		-11 767 678	-9 995 552
Rörelseresultat		473 507	2 055 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		360	488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-706 411	-931 343
Summa finansiella poster		-706 051	-930 856
Arets resultat		-232 545	1 124 636

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	61 714 966	57 159 550
Inventarier och installationer	Not 11	71 926	6 201 456
Summa materiella anläggningstillgångar		61 786 892	63 361 006

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

61 787 392 63 361 506

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	51 258
Avräkningskonto HSB		2 258 030	3 085 110
Övriga kortfristiga fordringar		776 227	32 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	200 438	201 897
Summa kortfristiga fordringar		3 234 695	3 371 133

Kassa och bank

Kassa		825	572
Bank	Not 14	218 997	211 679
Summa kassa och bank		219 822	212 251

Summa omsättningstillgångar

3 454 517 3 583 384

Summa tillgångar

65 241 909 66 944 890

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		2 278 049	2 278 049
Upplåtelseavgifter		2 206 831	2 206 831
Fond för yttre underhåll		14 940 354	13 603 894
Summa bundet eget kapital		<u>19 425 234</u>	<u>18 088 774</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 702 076	7 913 900
Årets resultat		-232 545	1 124 636
Summa fritt eget kapital		<u>7 469 531</u>	<u>9 038 536</u>

Summa eget kapital

26 894 765 **27 127 310**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>16 301 272</u>	<u>17 304 534</u>
Summa långfristiga skulder		<u>16 301 272</u>	<u>17 304 534</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	19 106 578	20 108 588
Medlemmarnas inre fond	Not 16	26 809	26 809
Leverantörsskulder		1 278 533	691 111
Aktuell skatteskuld	Not 17	188 371	205 499
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	60 747	67 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>1 384 835</u>	<u>1 413 556</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>22 045 872</u>	<u>22 513 046</u>

Summa skulder

38 347 144 **39 817 580**

Summa eget kapital och skulder

65 241 909 **66 944 890** <

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Avskrivning fastighet

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 23-63 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Markanläggningar

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

Avskrivning Inventarier

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

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

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



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 989 456	10 998 024
	Hysesintäkt bostäder	117 840	117 840
	Hysesintäkt lokaler	245 196	245 196
	Hysesintäkt garage och bilplatser	617 042	614 820
	Hysesintäkt övrigt	42 180	31 166
	Övriga intäkter i verksamheten	29 200	33 491
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 039	3 462
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	11 865	7 044
		12 077 818	12 051 043
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	163 367	0
		163 367	0
Not 4	Driftkostnader		
	Reparationer	-1 079 763	-1 291 693
	El	-1 502 608	-1 500 459
	Uppvärmning	-723 758	-661 108
	Vatten	-380 897	-392 951
	Renhållning	-253 772	-290 781
	Bevakningskostnader	-6 046	-13 504
	TV, bredband, iptelefoni	-243 179	-240 946
	Obligatoriska besiktningar	-357 558	0
	Serviceavtal	-16 131	-11 670
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-671 811	-606 592
	Förvaltningskostnader	-275 181	-262 193
	Försäkringar	-157 185	-151 837
	Fastighetsskatt	-335 949	-323 019
	Övriga driftkostnader	-686 225	-128 784
		-6 690 062	-5 875 537
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 388	-16 838
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 312	0
	Föreningsverksamhet	-42 276	-41 916
	Kontorsutrustning och -material	-43 477	-22 612
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-36 948	-37 188
	Konsulter	-102 613	0
	Förbrukningsinventarier	-48 912	-101 672
	Medlemsavgifter HSB	-105 610	-105 610
	Stämman och styrelse	-11 190	-19 674
	Egna lokaler	-236 220	-236 220
		-668 945	-581 730
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-3 954	-298 778
	Underhåll lokaler	-3 456	0
	Underhåll tvättstuga	-456 446	-39 723
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-198 599	0
	Underhåll installationer	-40 000	-8 125
	Underhåll huskropp utvändigt	-8 563	0
	Underhåll mark och utemiljö	-246 147	-14 328
	Underhåll garage och bilplatser	0	-21 586
	Underhåll övrigt	-25 764	0
		-982 929	-382 540



Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda:		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
Arvode till styrelsen	-130 456	-123 286
Löner för anställda	-1 118 089	-804 976
Övriga arvoden	-22 900	-34 500
Övriga personalkostnader	-2 827	-4 155
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-267 567	-332 222
Uttagsskatt	-173 140	-174 120
Utbildning	-40 743	-23 898
	-1 760 721	-1 502 157
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-948 720	-948 720
Markanläggningar	-294 012	-294 012
Installationer	-403 307	-403 307
Inventarier	-17 981	0
	-1 664 021	-1 646 039
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader	-1 000	-7 548
	-1 000	-7 548

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
Akkumulerade anskaffningsvärden						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 183 529	75 183 529			
	Årets investering byggnader	0	0			
	Omklassificering från installationer	9 024 605	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	818 697	818 697			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 820 368	8 820 368			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 847 199	84 822 594			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
	Ingående avskrivningar byggnader	-23 840 970	-22 892 250			
	Årets avskrivningar byggnader	-948 720	-948 720			
	Omklassificering från installationer	-3 226 456	0			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 822 074	-3 528 061			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-294 012	-294 012			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 132 232	-27 663 044			
	Utgående bokfört värde	61 714 966	57 159 550			
	Bokförda värden byggnader	56 191 987	51 342 559			
	Bokförda värden mark	818 697	818 697			
	Bokförda värden markanläggningar	4 704 282	4 998 294			
	Fastighetsbeteckning:	Tullinge 19:358, 19:359				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1985	146 000 000	52 200 000	198 200 000	161 800 000
	Lokaler		3 093 000	621 000	3 714 000	3 289 000
			149 093 000	52 821 000	201 914 000	165 089 000
Not 11	Inventarier					
	Ingående anskaffningsvärden			9 024 605		9 024 605
	Årets investeringar, 2 st träningsmaskiner			89 907		0
	Omklassificering bergvärme till byggnad			-9 024 605		0
	Utgående anskaffningsvärden			89 907		9 024 605
	Ingående avskrivningar			-2 823 149		-2 419 842
	Årets avskrivningar			-421 288		-403 307
	Omklassificering bergvärme till byggnad			3 226 456		0
	Utgående avskrivningar			-17 981		-2 823 149
	Utgående bokfört värde			71 926		6 201 456
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500		500
				500		500
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			53 072		51 041
	Förutbetald kabel-TV och bredband			61 375		59 928
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			85 991		90 928
				200 438		201 897

Not 14 Bank		
Handelsbanken	20 067	12 748
Swedbank	9 219	9 219
Swedbank	189 711	189 711
	218 997	211 679

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,57%	2023-09-01	10 389 384	268 112
Stadshypotek AB	4,75%	2020-10-30	6 915 150	76 200
Stadshypotek AB	1,50%	2020-02-13	3 030 540	80 000
Stadshypotek AB	0,94%	2020-05-06	5 680 000	100 000
Stadshypotek AB	0,97%	2020-03-05	2 061 286	52 516
Stadshypotek AB	0,99%	2021-05-06	6 580 000	400 000
Stadshypotek AB	1,50%	2020-01-03	751 490	751 490
			35 407 850	1 728 318

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 301 272**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 907 312
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 772 220

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	57 770 708	57 770 708
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	57 770 708	57 770 708

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	26 809	26 809
Uttag	0	0
	26 809	26 809

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	188 371	205 499
	188 371	205 499

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	21 080	28 146
Arbetsgivaravgifter	27 364	28 534
Övriga kortfristiga skulder	12 303	10 803
	60 747	67 483

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	43 107	111 096
Upplupna sociala avgifter	29 512	50 874
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	256 818	254 142
Upplupna räntekostnader	40 868	53 077
Upplupen revision	17 500	18 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	932 628	898 103
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 402	27 964
	1 384 835	1 413 556

Not 20 Eventualförpliktelser

Fastigo

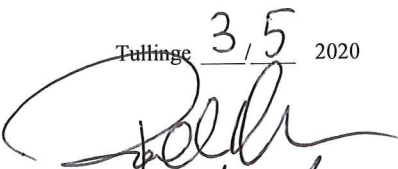
18 389

17 514

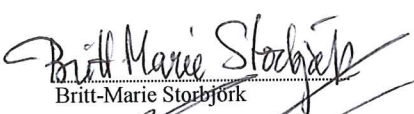
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Ingen väsentlig händelse av vikt finns att notera.

Tullinge 3,5 2020


Robert Nuse

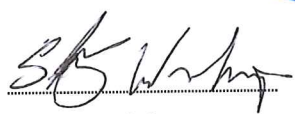

Jonte Söderström


Britt-Marie Storbjörk


Roland Larsson


Monica Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-26


Stig Westergård
Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Daggkåpan för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Daggkåpan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

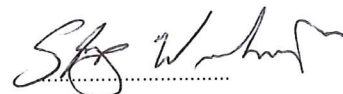
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Stockholm den 26/5 2020

Jörgen Göthed

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stig Westergård

Av föreningen vald revisor

Motion 1

Måla våra trappuppgångar

Trappuppgångarna är det första vi och våra gäster möts av när vi kommer hem. De är alla i stort behov av att målas och lagas då det finns både sprickor och delar av vägen som trillat ner samt att färgvalet säkert var fint i sin tid men ger ett föråldrat intryck idag. Det förberedelsearbetet inför målning som påbörjades en tid tillbaka gör att det ser ännu värre ut med spackel på flertalet ställen. Det är helt enkelt inte trevligt att välkomnas hem av utseendet på våra trappuppgångar. Det är en enkel åtgärd att måla dem som gör en ofantligt stor skillnad av helhetsupplevelsen i våra hus.

Vi hoppas på att trappuppgångarna kan fräschas upp inom kort. Vi föreslår redan i höst då vi inte ser någon anledning till att inte slutföra arbetet som påbörjades. Men det tidsramen bör det vara rimligt att hitta en målare vi kan anlita för uppdraget.



Tyler och Matilda Sandberg
Tbv 48

Utlåtande motion 1.

I föregående årsredovisning omnämndes att tidpunkt för att måla om våra trapphus låg nära i tid. De omnämnda sprickor som föreligger är bitvis så stora att de behöver åtgärdas mer omfattande. Ett arbete påbörjades 2018 att inventera dessa sprickor till antal och omfattning och konsult har anlits för att se vilken åtgärd som kan behövas och är fördelaktigast sett ur hållbarhet, konstruktion och metod. Under 2019 har arbetet som föreningen haft kapacitet att utföra genom begränsning på expeditionen exkl rekryteringar inriktat sig helt på genomföra myndighetskraven, ovk, radon, energibesiktning. Under 2020 slutförs de ovk-anmärkningar som föreningen åligger genom sina boende att åtgärda såsom myndighetskrav. Dessa är klara under våren. Ett arbete att fånga upp påbörjat arbete från 2018 har beslutats och ska pågå hösten 2020. Styrelsen räknar med att vissa trapphus får omfattande ingrepp främst runt fönsterområdena. En upphandling av måleriarbeten kan upphandlas innan så att arbetet med att åtgärda sprickor i trapphus hinner avslutas.

Motionärerna önskan är att påbörja målning inom kort för att uppnå ett fint intryck är ett arbete som påbörjats 2018 och som nu är i tur att åtgärdas och som följd målning av trapphusen. Med fullt bemannad expedition har föreningen ånyo kapacitet att ta upp arbetet från 2018 då trapphusen och sprickorna besiktigades och konsult lämnade utlåtande om åtgärder exkl. efterföljande målning.

Motionen anses med sin redovisning för reparation och periodiskt underhåll av trapphus vara besvarad.

2020.03.28

Motion till Buf Dagskåpan
Årsmötet 2020

Motion om att enbart
boende ej tillhörande Dagskåpan
styrelse ska få tillhöra
fritidskommitté och liknande
kommittéer

Tycker att det är fel att
styrelsemedlemmar sk. kunna
sitta på dubbla stolar, dels
sitta i Dagskåpan styrelse samt
sitta i fritidskommittén och liknande.
Kommittéerna ska vara för
boende som inte deltar i styrelse-
arbetet.

Halsningarna
Yvonne Rajachug
Light nr 1301
Dagskåpan

Utlåtande motion 2

Motionären pekar på förhållande att förtroendevalda t.ex. valda till styrelse ska beakta regler att som förtroendevald av föreningsstämman att ej ska få tjänstgöra i föreningen på flera funktioner eller i kommittéer(arbetsgrupp). Motionären beskriver att det är fel att styrelserepresentant ska kunna sitta på dubbla stolar. Föreningens boende utan annat uppdrag, ska enbart vara de som ska sitta i fritidskommitté och kommittéer. Formellt finns inga hinder att fungera såsom förslag från valberedning och val på föreningsstämman, dvs. till olika förtroendeval i föreningen. Det hinder som ska beaktas är om det uppstår jävsliknande situationer i tillämpandet av stadgarna och ändamålsparagrafen §2 och det sysslomannaliknande uppdrag det innebär att vara förtroendevald. Detta löses t.ex. genom att inte delta i beslut för aktuell punkt. Uppdrag och ändamål som medlem i föreningen formuleras i stadgarna och dessa vägleder varje förtroendevald i sitt uppdrag som deltagare i styrelse kommitté, utskott eller arbetsgrupp och som erhållit sitt uppdrag genom stämman eller av styrelsen. Gången är att valberedningen föreslår och föreningens stämma väljer sina förtroendevalda enligt dagordningen. Styrelsen formulerar uppdrag och tillsätter arbetsgrupp/er, utskott eller annat forum för viss fråga t.ex. inom drift och underhåll. Det är medlemmarna ytterst som väljer sina förtroendevalda på föreningsstämma.

Motionen anses besvarad.



DAGORDNING

vid ordinarie föreningsstämma 17/6 2020 i HSB:s Bostadsrättsförening Daggkåpan i Tullinge

1. Stämmans öppnande och val av ordförande vid stämman
 2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 3. Godkännande av röstlängd
 4. Fastställande av dagordningen
 5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
 6. Fråga om kallelse behörigen skett
 7. Styrelsens årsredovisning
 8. Revisoremas berättelse
 9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 12. Beslut i fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för det kommande verksamhetsåret, samt principer för andra ekonomiska ersättningar till förtroendevalda
 13. Val av erforderligt antal ledamöter och suppleanter till styrelsen
 - a) 2 ordinarie styrelseledamöter för en tid av två år
 - b) 2 styrelsesuppleanter för en tid av två år
 14. Val av revisor och revisorssuppleant
 - a) 1 revisor för en tid av ett år
 - b) 1 revisorssuppleant för en tid av ett år
 15. Val av valberedning
 16. Val av fritidskommitté,
 17. Erforderligt val av ordinarie ledamöter och suppleanter till HSB Södertörns fullmäktige
 18. Motioner 2 st
 19. Stämmans avslutande
-
20. Möjlighet till övriga frågor som inte har dagordningspunkt årsmötet.



=====

FULLMAKT

Varje medlem har **en** röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten har dessa tillsammans **en** röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Denna kan vara medlemmens make eller maka, sambo eller annan medlem i bostadsrättsföreningen. Ombudet får endast företräda **en** medlem. Fullmakten gäller längst ett år.

Bostadsrättslägenhetens nr: _____

Fullmakt för: _____

Bostadsrättshavarens/-arnas namn: _____

Datum: _____

Bevittnas av två personer: _____

A photograph of a modern apartment building with balconies and autumn foliage in the foreground. The building has a light-colored facade and red accents on the balconies. The foreground is filled with vibrant autumn trees and bushes in shades of red, orange, and yellow. A paved path leads towards the building.

Hsb:s Brf Daggkåpan i Tullinge
Expedition: Tullingebergsvägen 27, baksidan
Öppet mån 16.00-16.30
tors 16.00-18.00
daggkapan@bredband.net
08-778 83 03