

Brf Daggkåpan i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Daggkåpan i Järvastaden registrerades den 20 december 2007. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen redovisar moms för individuell mätning av hushållsel och varmvatten till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Järva 2:25 med gatuadressen Dammtorps allé 8-14 i Solna kommun. Byggnaderna uppfördes med start 2012 och stod klara för inflytt under perioden december 2013 till och med mars 2014. Byggnaderna består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med källare i två av byggnaderna. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa genom Leif Bolander & Co, kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
2 rum och kök	26 st	1 247
3 rum och kök	2 st	133
4 rum och kök	28 st	2 564,5
5 rum och kök	4 st	420
Total bostadsarea uppgår till		4 364,5
Total tomtarea uppgår till		2 800

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelse

För tiden 1 januari till 25 maj 2022:

Mikael Hallin	Ledamot
Mikael Svensson	Ledamot
Lisette Bengtsson	Ledamot
Björn Andersson	Ledamot
Johan Enander	Suppleant
Staffan Broomé	Suppleant

För tiden 25 maj till 31 december 2022:

Mikael Hallin	Ledamot
Mikael Svensson	Ledamot
Lisette Bengtsson	Ledamot
Björn Andersson	Ledamot
Johan Enander	Suppleant
Staffan Broomé	Suppleant

Revisorer

Catrin Moberg	KPMG
KPMG	Revisorssuppleant

Valberedning

Maria Hellströmer

MS M

Stämma och sammanträden

Den 25 maj 2022 hölls föreningens ordinarie föreningsstämma. Under året har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal

Fastighetsskötsel	CFAB City Förvaltning AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Elnät	Vattenfall
Elleverantör	Bodens Energi AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
TV, bredband och telefoni	Ownit Broadband AB
Trädgårdsskötsel	Hortum Anläggning & Trädgårdsskötsel
Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Lokalvård	KEAB Gruppen AB
Försäkring	Trygg Hansa
Vatten och avlopp	Solna Vatten
Hissar	Kone AB

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 10 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 10 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st, under året har 16 st medlemmar tillkommit och 15 st medlemmar har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 94 st.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 58 625 kr, varav reparationer 40 485 kr.

Verksamheten under året

Styrelsen har under året fortsatt att fokusera på föreningens ekonomi. Föreningens ekonomi är god genom låg låneskuld och god kassalikviditet. Två av föreningens lån löpte ut under året och har lagts om med rörlig 3 månaders löptid.

Styrelsen har under året skött löpande underhåll och kontroller av fastigheterna.

Under våren anordnades en föreningsdag/städdag med bra uppslutning från medlemmarna.

Avgiftsändringar

Årsavgiften har varit oförändrad under räkenskapsåret. Årsavgifterna höjs med 3 % från 1 januari 2023.

MS M
B M

Ekonomi, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 311	3 328	3 321	3 340
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-713	-738	-852	-805
Balansomslutning (tkr)	177 046	178 752	180 655	182 645
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	81,3%	80,9%	80,5%	80%
Bankskuld/bostadsarea (kr/kvm)	7 428	7 676	7 953	8 223
Årsavgifter bostäder (dec. kr/kvm)*	640	640	640	640
Räntekänslighet **	11,6%	12%	12,4%	12,8%

* Årsavgifter bostäder baseras på årsavgiften per december månad uppräknad på helår, delat med den totala bostadsarean.

** Räntebärande skuld per 31.12 * 1 % / redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procentenhet motsvarar 11,6% av årsavgiften.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna höjs med 3 % från 1 januari 2023.

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta del av det statliga elstödet som betalas ut under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs 2023

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket motsvarar 254 000 kr, eller 58 kr per kvadratmeter. Styrelsen föreslår att för 2022 avsätts 100 kr per kvadratmeter, 436 450 kr.

Föreningen har under året amorterat 1 079 988 kr (3,2 %) av föreningens ingående skuld 2022, vilket motsvarar 247 kr per kvadratmeter.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaderna.

Årets drifts-, personal- och räntekostnader samt föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av debiterade avgifter och hyror för året. För gjord amortering har samlade likvida medel använts.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	151 950 000	1 472 057	-8 084 556	-738 355
Disposition av 2021 års resultat		436 450	-1 174 805	738 355
Årets resultat				-713 183
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>151 950 000</u>	<u>1 908 507</u>	<u>-9 259 360</u>	<u>-713 183</u>

MSM ds

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-9 259 360
Årets resultat	<u>-713 183</u>
	-9 972 543

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	436 450
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-10 408 993</u>
	-9 972 543

MS
MS
H

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER	2022	Not	2021
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2 794 548		2 794 548
Vattenavgifter	115 417		121 615
Elavgifter	225 374		235 818
Kabel TV-avgifter	175 680	3 311 019	175 680
			3 327 661
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter		13 944 1	9 325
SUMMA INTÄKTER	3 324 963		3 336 986
RÖRELSENS KOSTNADER	2022		2021
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	-1 410 643	2	-1 464 043
Administrationskostnader	-73 512		-71 372
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-1 484 155 3	0
			-1 535 415
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer	-40 485		-30 878
Planerat underhåll	-18 140	-58 625	0
			-30 878
Personalkostnader		-139 307 4	-111 715
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Byggnader		-1 930 013 5	-1 930 013
RÖRELSERESULTAT	-287 137		-271 035
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	-426 046	-426 046	-467 320
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-713 183		-738 355
ÅRETS RESULTAT	-713 183		-738 355

MS ds
M

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2022	Not	2021
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	134 909 560	5	136 839 573
Mark	40 779 267	175 688 827	40 779 267 177 618 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsavgifter/hyror	5 682		0
Avr. skatter och avgifter	1		1
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	181 510	187 193 6	182 415 182 416
Kassa och bank		1 169 635	951 009
SUMMA TILLGÅNGAR	177 045 655		178 752 265
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
2022			
Bundet eget kapital			
Insatskapital	151 950 000		151 950 000
Yttre reparationsfond	1 908 507	153 858 507	1 472 057 153 422 057
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-9 259 360		-8 084 556
Årets resultat, underskott	-713 183	-9 972 543	-738 355 -8 822 911
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 577 500 7, 8	16 549 752
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinst.	24 842 438	7	16 950 174
Leverantörsskulder	196 294		138 034
Momsredovisning	0		0
Övr. kortfristiga skulder	0		0
Upplupna kostnader	193 285	9	160 833
Förskottsinsbetalda hyror/avg	350 174	25 582 191	354 326 17 603 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	177 045 655		178 752 265

MS
10/11

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Intäkten för hushållsel, vatten redovisas för 12 månader, för perioden december-november. Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnaderna sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i en modell. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Stomme: 120 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

Detta ger en genomsnittlig avskrivning på ca 1,2 % per år för byggnaderna.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Övriga röresleintäkter

	2022	2021
Avgift, andrahandsupplåtelse	13 440	9 131
Övriga intäkter	504	194
SUMMA	13 944	9 325

MS
MS

NOT NR 2

Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	90 306	87 300
Fastighetsskötsel, extra	4 964	20 030
Trädgård, utemiljö avtal	71 381	62 620
Städ	60 301	58 463
Hissar	31 491	71 354
Serviceavtal	16 387	15 831
El	323 398	336 352
Uppvärmning	309 775	306 429
Vatten	86 233	93 433
Sophämtning	95 289	95 099
Försäkringar	65 773	63 808
Kabel TV	175 680	175 680
Förbrukningsinventarier	0	3 270
Extern revisor	24 200	17 925
Övriga fastighetskostnader	55 465	56 449
SUMMA	1 410 643	1 464 043

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2014 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

NOT NR 4

Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	2022	2021
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	106 000	85 000
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	106 000	85 000
Sociala avgifter	33 307	26 715
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	139 307	111 715

NOT NR 5

Järva 2:25

	2022	2021
Taxeringsvärde:	157 000 000	127 000 000
Byggnadsvärde	109 000 000	85 000 000
Markvärde	48 000 000	42 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	157 000 000	127 000 000
Bokfört värde:	2022	2021
Byggnader	151 120 733	151 120 733
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 281 160	-12 351 147
Årets avskrivningar	-1 930 013	-1 930 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 211 173	-14 281 160
Utgående restvärde enligt plan	134 909 560	136 839 573
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	134 909 560	136 839 573

MSE
W M

NOT NR 6

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2022	2021
Förutbetalda försäkringskostnader	62 492	60 092
Förskottsbetalda leverantörer	35 840	35 750
Upplupna intäkter el och vatten	83 178	86 573
SUMMA	181 510	182 415

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2023-03-30	3,05%	8 472 500
Stadshypotek	2023-03-01	3,05%	7 397 686
Stadshypotek	2023-06-01	1,24%	8 872 252
Stadshypotek	2026-03-30	0,79%	7 677 500
SUMMA FASTIGHETSLÅN			32 419 938
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			24 742 438
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			100 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			24 842 438
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			7 577 500
Beräknad låneskuld 2027.12.31			30 419 938

NOT NR 8

Ställda säkerheter

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	40 050 000	40 050 000

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	2022	2021
Beräknat revisionsarvode	22 000	18 300
Beräknat styrelsearvode	105 000	84 000
Beräknade sociala avgifter	33 000	26 400
Upplupna räntekostnader	28 285	10 240
Övriga upplupna kostnader	5 000	21 893
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	193 285	160 833

MSB
M M

NOT NR 10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Solna den 31 mars 2023



Mikael Hallin



Mikael Svensson



Lisette Bengtsson



Björn Andersson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats den

29 April 2023



KPMG AB

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Daggkåpan i Järvastaden, org. nr 769618-0384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Daggkåpan i Järvastaden för år 2022.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisorssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Daggekåpan i Järvastaden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 29 april 2023

KPMG AB



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor