

Årsredovisning 2025

Brf Daggkåpan

769636-2131



Välkommen till årsredovisningen för Brf Daggkåpan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Säte

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-19 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021. Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Föreningen är även redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt för uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vilunda 6:78 i Upplands Väsby kommun.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 3 918 kvm och 5 lokaler om 171 kvm.

Antal parkeringsplatser är 38 varav samtliga i garage. Samtliga p-platser är försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets-, rullstols- och brf-förråd. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende förgårdsmark, innegård, anordning för avledande av dagvatten, underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart och cykelförråd samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende ledningar och fundament på den intilliggande kommunala fastigheten Vilunda 6:38. Entreprenören ombesörjer att erforderligt avtal om servitut till förmån för fastigheten tecknas avseende rätt att anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla ledningar och fundament inom intilliggande fastighet Vilunda 6:38.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Lokal</u>	<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
1	Sjöö´s Fastighetsförmedling AB	Kontor	Ja	39	2027-12-31
2	Milas Juridik AB	Kontor	Ja	27	2027-12-31
3	Studio Jhon W Tattoo AB	Butik	Ja	30	2027-12-31
4	SunLife Holding AB	Solarium	Ja	55	2027-12-31
5	Emi massage & Dr Transport AB	Fysioterapi	Ja	20	2026-12-31

Föreningen har erhållit 424 992 kr i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler vilket motsvarar 4/10 av det totala beloppet.

En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet t.o.m. år 2030.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Aldén	Ordförande
Lennart Eng	Styrelseledamot
Oscar Erlandsson	Styrelseledamot
Manoj Thakrar	Styrelseledamot
Almir Bajra	Styrelsesuppleant
Sander Petersson	Styrelsesuppleant
Delyse Colotaine Abrahams	Styrelsesuppleant

Valberedning

Meera Thakrar (sammankallande) och Kerstin Eng.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ernst & Young AB. Huvudansvarig revisor Caroline Ferm.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-28 gällande ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054.

Planerade underhåll

2026-2027 ● OVK, rensning gårdsbrunnar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Fastighetsskötsel	Votiv Teknikförvaltning AB
Elnät	E.ON Kundsupport i Sverige AB
Elförbrukning	Vattenfall Kundenservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten, Avlopp, Sophantering	Upplands Väsby Kommun
Fastighetslån	Nordea Hypotek AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Revision	Ernst & Young AB

Övrig verksamhetsinformation

- Avtalet med Larm Assistans Sverige AB för bevakning av fastigheten genom patrullering med hund fortgår med en gång varannan vecka på oregelbundna tider.
- Skötsel av den s.k. gemensamhetsanläggningen, som omfattar garage och innergård, ligger kvar i ett avtal med JM AB. Snöröjningen ingår numera inte i detta avtal, utan ansvaret för snöröjning ligger nu hos föreningen. Städning av garaget 2 ggr/år ingår i detta avtal och föreningen sköter själv bokning av städningen. Under 2025 städades dock bara 1 gång.
- Styrningen av värmecentralen har ändrats från prognosstyrning till direktstyrning från utetemperaturen i en överenskommelse med Energi-Montage AB. Vissa justeringar har gjorts i lägenheter där det har funnits problem med värmeförsärlsen i radiatorerna.
- Ett avtal med Energi-Montage AB har ingåtts för periodisk översyn VP 1 ggr/år med rapportering av köldmediekontroll.
- Föreningen har skrivit ett nytt avtal för städning med Ren&FinO fr.o.m. 2026-01-01.
- En underhållsplan för fastigheten finns tillgänglig. Den ligger nu till grund för kommande underhåll av fastigheten.
- Garaget hade en beläggning på 91% vid årets slut (32 av 35 platser). 2 garageplatser, som är avsedda för parkering för handikappade, används som gästparkering. Medlemmar kan boka några dagar för gäster, där medlemmar med egen parkeringsplats i garaget kan göra detta kostnadsfritt, medan medlemmar utan egen parkeringsplats får betala 50 kr/dygn för gästparkering.
- Medlemmar, som vill börja med laddning av sin bil, kan med lätthet komma igång med detta eftersom laddpunkt finns vid alla parkeringsplatser. Budgeten har justerats för avgift av garageplatser, eftersom en ny bestämmelse väntas gälla från oktober 2026, då moms ska läggas på avgifterna för garageplats. Avgiften kommer att bli 880 kr/mån, vilket motsvarar 1100 kr/ mån inkl moms, dvs avgiften för medlemmarna blir densamma som tidigare.
- Vissa garantiåtgärder genomförs fortfarande. Där återstår vissa lackskador på köksnickerier, skadade bänkskivor och lackskador på kommod i badrummen. Detta har blivit en onödig långbänk och föreningen är inte nöjd med kvaliteten på lacken på köks- och badrumsnickerier från Vedum resp Svedbergs.
- Inga nya inbrott har rapporterats under året.
- Övervakningskameror finns installerade vid alla entréer och i miljörummet. Styrelsen har nytta av detta då vi upptäcker att obehöriga personer vistas i fastigheten och vid olika typer av störningar.
- En soffa på trottoaren Forsgränd vid mitten av huslängan har speciellt under sommartid blivit ett tillhåll för grupper av individer som tycks hålla på med droger och försäljning av dessa. Polis har kontaktats och varit på plats. Föreningen har bett kommunen att helt enkelt ta bort soffan från platsen för att om möjligt få bort detta störande element.
- Störningar har förekommit i form av obehöriga personer tillsammans med en boende i föreningen har befunnits i trapphus, garage och förråd. Samtal har förts med aktuell medlem. Ytterligare åtgärder kan bli aktuella.
- Trivselåtgärder har genomförts i form av en sommarfest på innergården, uppsättning av julgran med belysning på innergården samt utdelande av en liten julklapp till alla medlemmar.
- Ett litet skjul för förvaring av leksaker har placerats i hörnet av innergården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 1% fr.o.m. 2026-01-01. Årsavgift för lägenhet exkl. Triple Play är efter höjningen 809 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 53,75 kr/m³ inkl. moms. Genomsnittligt pris under 2025 för elförbrukning var 1,90 kr/kWh inkl. elnät och moms.

Under 2025 har föreningen erhållit 55 495 kr i återbetald moms för räkenskapsår 2019-2024 på grund av nya direktiv för avdrag för ingående moms. Under 2026 kommer föreningen även erhålla återbetalning för räkenskapsår 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 336 729	4 174 850	3 985 903	3 718 880
Resultat efter fin. poster	-393 145	-579 742	-185 894	517 997
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	404 298	281 628	158 958	36 288
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	888	851	793	763
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,7	79,6	76,5	68,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 860	14 090	14 269	14 473
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 281	13 501	13 672	13 868
Sparande / kvm totalyta, kr	255	209	304	470
Elkostnad / kvm totalyta, kr	57	48	52	85
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	76	84	74	64
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	45	38	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	177	164	183
Räntekänslighet (%)	15,62	16,55	18,00	18,98

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten och laddel tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Avskrivningar belastar resultatet men har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Som framgår av kassaflödesanalysen visar föreningen ett positivt kassaflöde trots det negativa resultatet. Föreningen har från den 1 januari 2026 höjt årsavgiften exklusive bredband med 1%. Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	90 291 000	-	-	90 291 000
Upplåtelseavgifter	60 004 000	-	-	60 004 000
Fond, yttre underhåll	281 628	-	122 670	404 298
Balanserat resultat	190 028	-579 742	-122 670	-512 383
Årets resultat	-579 742	579 742	-393 145	-393 145
Eget kapital	150 186 915	0	-393 145	149 793 770

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-512 383
Årets resultat	-393 145
Totalt	-905 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	122 670
Balanseras i ny räkning	-1 028 198
	-905 528

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 336 729	4 174 850
Övriga rörelseintäkter	3	28 895	15 887
Summa rörelseintäkter		4 365 624	4 190 737
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 716 553	-1 640 890
Övriga externa kostnader	8	-265 961	-305 358
Personalkostnader	9	-102 354	-82 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 434 660	-1 434 660
Summa rörelsekostnader		-3 519 528	-3 463 201
RÖRELSERESULTAT		846 096	727 536
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 401	1 895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 248 642	-1 309 173
Summa finansiella poster		-1 239 241	-1 307 278
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-393 145	-579 742
ÅRETS RESULTAT		-393 145	-579 742

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	202 383 728	203 887 796
Installationer	11	256 757	293 597
Summa materiella anläggningstillgångar		202 640 485	204 181 393
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		202 640 485	204 181 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 011	51 288
Övriga fordringar	12	2 362 830	2 004 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	97 247	102 089
Summa kortfristiga fordringar		2 509 088	2 158 093
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 509 088	2 158 093
SUMMA TILLGÅNGAR		205 149 573	206 339 486

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 295 000	150 295 000
Fond för yttre underhåll		404 298	281 628
Summa bundet eget kapital		150 699 298	150 576 628
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-512 383	190 028
Årets resultat		-393 145	-579 742
Summa fritt eget kapital		-905 528	-389 713
SUMMA EGET KAPITAL		149 793 770	150 186 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 205 000	36 005 000
Övriga långfristiga skulder		54 093	54 093
Summa långfristiga skulder		18 259 093	36 059 093
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		3 005	0
Skulder till kreditinstitut	14, 16	36 100 000	19 200 000
Leverantörsskulder		234 305	116 553
Skatteskulder		146 930	142 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	612 470	634 645
Summa kortfristiga skulder		37 096 710	20 093 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 149 573	206 339 486

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	846 096	727 536
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 434 660	1 434 660
	2 280 756	2 162 196
Erhållen ränta	9 401	1 895
Erlagd ränta	-1 248 642	-1 309 173
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 041 515	854 918
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 684	-25 420
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	103 232	-64 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 051 063	765 003
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	106 248	106 248
Kassaflöde från investeringsverksamheten	106 248	106 248
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-900 000	-700 000
Depositioner	0	22 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-677 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	257 311	193 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 634 318	1 440 566
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 891 629	1 634 318

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Daggkåpan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 138 060	3 043 740
Hysesintäkter lokaler	389 100	383 695
Hysesintäkter garage	431 200	440 960
Deb. fastighetsskatt	10 084	9 468
Intäkter internet	139 920	139 920
Varmvatten, förbrukning	103 056	103 530
El, förbrukning	100 234	48 909
Övriga intäkter	7 312	2 000
Andrahandsuthyrning	4 413	2 628
Vidarefakturering	13 350	0
Summa	4 336 729	4 174 850

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	3 561	3 028
Försäkringsersättning	25 334	12 859
Summa	28 895	15 887

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	81 717	182 807
Besiktning och service	121 932	119 575
Städning	132 259	65 831
Brandskydd	21 100	0
Trädgårdsarbete	9 037	864
Summa	366 045	369 077

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	23 195	6 581
Löpande rep och underhåll installationer	0	3 446
Löpande rep och underhåll ventilation	7 649	0
Löpande rep och underhåll hissar	27 453	17 063
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	27 661	39 652
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	1 716	0
Reparationer	559	5 834
Summa	88 232	72 576

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	235 815	194 868
Uppvärmning	309 287	343 365
Vatten	239 406	185 300
Sophämtning	120 476	99 957
Summa	904 984	823 490

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 084	27 073
Digitala tjänster	13 349	7 028
Bredband	137 728	137 728
Gemensamhetsanläggning	99 340	132 778
Beräknad fastighetsskatt	75 790	71 140
Summa	357 291	375 747

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	17 730	25 241
Övriga förvaltningskostnader	130 744	116 244
Revisionsarvoden	35 091	42 181
Ekonomisk förvaltning	82 396	78 603
Konsultkostnader	0	43 089
Summa	265 961	305 358

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	86 375	73 525
Sociala avgifter	15 979	8 768
Summa	102 354	82 293

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	208 081 256	208 187 504
Årets inköp	-106 248	-106 248
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	207 975 008	208 081 256
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 193 460	-2 795 640
Årets avskrivning	-1 397 820	-1 397 820
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 591 280	-4 193 460
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	202 383 728	203 887 796
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 661 695</i>	<i>40 661 695</i>

NOT 11, INSTALLATIONER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	368 409	368 409
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	368 409	368 409
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-74 812	-37 972
Avskrivningar	-36 840	-36 840
Utgående avskrivning	-111 652	-74 812
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	256 757	293 597

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	147 712	147 712
Skattekonto	320 819	137 970
Skattefordringar	0	84 716
Övriga kortfristiga fordringar	2 670	0
SHB Klientmedelskonto	840 165	1 634 318
Borgo, räntekonto	1 051 464	0
Summa	2 362 830	2 004 716

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 240	13 859
El	7 800	4 387
Försäkringspremier	16 317	14 770
Förutbet Digitala tjänster	11 051	18 419
Vatten	16 407	16 222
Bredband	34 432	34 432
Summa	97 247	102 089

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-10-14	2,27 %	18 000 000	18 800 000
Nordea	2027-09-15	2,72 %	18 205 000	18 205 000
Nordea	2026-09-16	1,36 %	18 100 000	18 200 000
Summa			54 305 000	55 205 000
Varav kortfristig del			36 100 000	19 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 305 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40
Ei	26 868	28 481
Uppvärmning	33 951	34 341
Utgiftsräntor	117 764	145 772
Uppl kostn styrelsearvode	43 875	41 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 336	7 932
Förutbetalda avgifter/hyror	345 676	341 579
Beräknat revisionsarvode	36 000	35 000
Summa	612 470	634 645

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 105 000	58 105 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Upplands Väsby

Gunnar Aldén
Ordförande

Lennart Eng
Styrelseledamot

Manoj Thakrar
Styrelseledamot

Oscar Erlandsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Caroline Ferm
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 15:53

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 24.03.2026 14:01

DOCUMENT ID:

S1hNiblibl

ENVELOPE ID:

S1w4oZlj-g-S1hNiblibl

DOCUMENT NAME:

Brf Daggkåpan Årsredovisning 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

70b12ace6f406b55c49f0286a72a64afd9e31ebdcbd01d
7f5df99704d3c995b207188ec097a63c557b93b2d7484a
3d22fdc60673c9c531e5d87ce8ee869142e9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BROR GUNNAR ALEXANDER ALDÉN gamakb@yahoo.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 16:19 24.03.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.177.229
2. Lennart Eng lelle.vasby@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:37 26.03.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.33.84
3. MANOJ THAKRAR thakrar@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:40 26.03.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.112
4. OSCAR ERLANDSSON oscar.erlandsson_94@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:50 27.03.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.192.216
5. EMMA CAROLINE FERM Caroline.Ferm@se.ey.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:53 27.03.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.231.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Daggkåpan, org.nr 769636-2131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Daggkåpan för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Daggkåpan för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 trygghande 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
- 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Caroline Ferm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 15:53

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 24.03.2026 14:04

DOCUMENT ID:

rJVe3ZxsZe

ENVELOPE ID:

SkXlh-xjbx-rJVe3ZxsZe

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse Brf Daggkåpan.pdf

2 pages

SHA-512:

b23ea8468b892738d3d403b8cb067e2ed8ca86c079a13
851c18f4ca6996945d6e0a6582eb258357257f9a32055a
4b88f24bbb8ffea1e628d70232292bd1b814f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA CAROLINE FERM	Signed	27.03.2026 15:53	eID	Swedish BankID
Caroline.Ferm@se.ey.com	Authenticated	27.03.2026 15:49	Low	IP: 193.234.231.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed