



HSB:s BRF DAGGKÅPAN I TULLINGE

ÅRSREDOVISNING 2021



HSB - där möjligheterna bor

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

Vi har funderat en del på ordet förening som du ansökt medlemskap till genom att man valt att bosätta dig i området. Vi har funderat på hur en boende tänker när den eller de har köpt en nyttjanderätt att få bo och en andel i föreningen och vad det betyder. Vi förstår att fler än tidigare tolkat att köpa en bostadsrätt innebär att man får skruva ned element för att man tycker de är fula eller inte passar in eller att det är bara att kapa och ändra rör som är föreningens utan tillstånd. Föreningen har fått svåra problem i varmvattencirkulation när vi upptäckt att billiga fabrikat av blandare inmonterats och som inte håller måttet. Vi har märkt att man sätter igen ventilation som lägenheten är försedd med så att radonvärden skjuter i höjden. Nu ska vi inte överdriva men faktum är att nu är detta inte omöjligt längre och rätten att ändra i sin nyttjanderätt är långtgående att den nu kan bitvis börja passera gränsen för rimliga "egenbeslut" genom okunskap för vad en bostadsrätt och dess stadgar verkligen säger.

Att skapa en trivsel där man bor och trygghet är ganska enkelt. Man behandlar andra som man själv vill bli behandlad och bjuder till såsom god granne och givetvis hjälps vi åt att förebygga när föreningen nyttjas på ett sätt som anses vara osunt. Ett exempel kan vara att inte ställa sopor i trapphuset, utan gå ut med dem. Ett annat sätt är att frigående husdjur lämnar avtryck i sand och lekytor vilket strider emot kommunal ordningsstadga. Ja vi måste påbörja göra oss uppmärksamma att frigående husdjur utan uppsyn jagar rätt friskt om våren bland småfåglar och ekorrars förtret. Föreningen har satt upp många fågelholkar under året för att främja fågelsång och glädjen av kvittrandet runt om oss.

Vi har funderat lite på hur Daggekåpan som plats kan främja oss som valt att verka, samverka, bo och trivas i föreningen. Likt samhället i stort som smått har vi blivit uppmärksamma på hur sårbara vi är när Covid-19 lätt verkat tränga sig på och skapa samhällig olust bitvis. Men vi har också lärt oss att uppskatta det lokala i Sverige tror vi och närsamhället. Det går att grilla även på vintern och träffas ute och göra saker ihop. Vi har förstått att våra gårdar ska kunna vara en resurs för alla åldersgrupper nu under

pandemin. Hyresrätt, villa, slott, koja, kollektiv och bostadsrätt. Sätten att bo är många och för många unga är en bostad oaktat en viktig del att ta steget ut i livet med allt det innebär. Här ser vi att fungerande bostadsförsörjningspolitik går hand i hand med vettiga bostäder för vettiga "pengar". Tyvärr har många bostäder med dagens alla önskemål och krav på vinst i byggprocessen också inneburit att priserna på befintliga bostadsrätter "stuckit" iväg i överlåtelsepriser. Det är tufft att göra entré som ung idag i sitt första boende. Här är HSB med sin affärsidé unik sedan starten 1923. Spara, bygga och bo genom en egen förening som inte tänker vinsten framför allt. Vi medlemmar som bor och sparar skapar underlag för fortsatta nybyggda bostadsrättsföreningar. En kooperation i form av ekonomiska föreningar borgar för att det blir rätt processen igenom. Det är här vi menar att flyttar du in i en HSB förening så är det ordning och reda på saker och ting.

Den berömda likhetsprincipen som gäller, innebär att vi gör lika för alla. Att påverka sin boendemiljö är ett sorts engagemang och blir du inbjuden till samverkan så tveka inte, samverka i din förening med andra och resultatet låter sällan vänta på sig och det är rätt trevligt också under tiden.

När det brinner och olyckan är framme så inser vi hur snabbt saker kan förändras. På nolltid kan både värden, hälsa och liv äventyras. Den brand som flammade upp i somras påminde oss om att vi måste arbeta systematiskt med brandskyddet och även vara så förebyggande vi kan inne i bostaden. Brandvarnare, brandsläckare och brandfilt kanske inte ens alla har? Vi behöver ha respekt för el, eld och sådana källor som kan skapa brand.

Som avslutning vill vi säga, 2021 innehöll både Covid-19, högt tempo med förberedelser att kunna starta under 2022 med låsbyte, måla trapphus och åtgärda gårdsmiljöer. I skrivande stund ser vi hur medmänniskor i Ukraina upplever allt annat än vad vi strävar efter i vår vardag med ordning och reda. Folket i Ukraina är som vi, dvs helt vanliga som vill leva sitt liv. Nu hindras de på alla sätt. Historiens dom lär bli hård. Styrelsen.



Vi ser också igen att antalet barn igen är stort i föreningen. Så allt ifrån Dartkvällar och pubkväll till aktivitet för barn gör att föreningen tar tillvara sina möjligheter som den har med sina lokaler och en budget för fritidsändamål.

Värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Att stadgarna ger oss verktyg att ta oss an på ett aktivt sätt med den för mänskligheten största frågan, vår miljö är verkligen stort. Här finns olika sätt att tänka. Föreningen tankar miljöbensin diesel och kör batteridrivet för verktyg och redskap. Det räddar inte världen. Föreningen har den största åtgärden ännu så länge i bergvärmen och på så vis värmer vi upp varmvatten och element med solens uppvärmning av berg. Elen som förbrukar är vattenkraftbaserad i sin framställning. I alla de beslut som går att lägga in miljöaspekter både ska och gör vi detta för vår allas skull. Två laddplatser kanske inte är tillräckligt för att ladda upp elbilar. Fler laddplatser torde behövas. Våra tak vill vi belägga med solfångare som framställer el men innan behöver vi fundera över hur länge ska vi ta ut i livslängd av det befintliga taket innan vi gör om det. Allt handlar om livscykelkostnader i slutändan. Tekniken för solfångare har bara under den tid som vi "funderat" skalat upp till bättre effekt och alternativa material såsom integrerat takmaterial där solfångare utgör taket. Sålunda slipper vi kanske tänka ett tak som vi sedan bygger för med solfångare.

Sedan går tekniken fram för lagring av energi och om sommaren är ju känt att vi förbrukar mindre energi och om vintern behövs mer energi. Sedan har vi oss boende som konsumerar som en påverkande faktor. Kan föreningen bli bättre på delningsekonom, dvs kan vi skaffa bilpool, lånepool för verktyg, kapacitet att laga och återbruka t.ex syrum, byta saker som har livslängd kvar osv. I föreningens styrelse finns en miljöansvarig och det är inte tänkt att en person ska dra lasset utan genom föreningen kan vi alla bli bättre att reducera det totala utsläppet av koldioxid till luften genom att dela resurser bättre. Hur mycket går det att energioptimera våra hus är en viktig fråga som föreningen behöver rusta för kunskapsmässigt innan investeringar sker. Idagsläget har föreningen bordlagt isolering av vindar då payofftiden visat sig vara längre än bergvärmen. I takt med energipriserna stiger så kanske den aspekten skapar nya underlag till beslut. Så ser det löpande miljöarbetet ut i praktiken idag.

Samverkan

Föreningen bedriver samverkan med HSB Södertörn där föreningen är medlem i. En HSB-ledamot utses av HSB Södertörn och borgar för en av grundpelarna i HSB som är samverkan i en federation. Daggkåpan köper sin ekonomiska förvaltning av HSB Södertörn. Budget, prognoser, in och utlåning, redovisning och bokslut med tillhörande revision av en extern HSB revisor jämte föreningens revisor säkerställer en säker ekonomisk förvaltning. I medlemskapet i HSB Södertörn återfinns dels en affärsmässig del i de tjänster som tillhandahålls men även en medlemsdel såsom en gedigen utbildningskalender och möjligheter att samverka inom HSB Södertörns alla medlemmar. HSB Södertörn äger en bostadsrätt (Tbv 29) i föreningen och är sålunda tillika en medlem

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§4 FORMKRAV VID ÖVERLÅTELSE

Under året har 17 st mäklarförmedlade överlåtelser genomförts där snittpriset per kvadratmeter under året hamnade på 30.410 kr/kvm vilket är en ökning från

föregående år där 17 överlåtelse i snitt gick för 27.193 kr/kvm. När överlåtelsen är godkänd på styrelsemöte vidtar en avflyttningssyn för den avflyttande medlemmen. Den nya medlemmen erhåller innan den flyttat in i föreningens en inflyttningsinfo för att förbereda väl inför medlemskapet. Under året fattade styrelsen beslut att det är viktigt att nya medlemmar inte bara läser infon utan bjuds in till en medlemsträff med styrelse och anställda en torsdagsexpedition för att lära sig mer om både rättigheter och skyldigheter och hur vi gemensamt främjar trivsel och trygghet i vårt medlemskap och boende. Styrelsen hoppas att kunna öka kunskapen om hur det är att bo rätt i bostadsrätt.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 INSATS, ANDELSTAL OCH ÅRSAVGIFT

Årsavgiften ska täcka föreningens löpande utgifter och att underhåll kan ske enligt underhållsplanen. Under denna punkt kommer vi att berätta om de löpande utgifterna under året lite sammanfattat.

Normalt tänker varje medlem att den betalar sin avgift. Några kan av "misstag" tänka hyran med det skiljer sig väsentligt i lagstiftning att vara ägare av en andel nyttjanderätt (rätten att bo) i sin förening gentemot att vara hyresgäst.

När vi "köper" vår bostadsrätt som normalt kanske blir och är den största investeringen i vårt liv så köper vi inte bostaden och rätten att helt fritt riva ut och göra vad som helst. Vi köper en rätt att utan tidsbegränsning få bo och som medlem äga något tillsammans enligt stadgarna, dvs husen i föreningen.

2021 fattade styrelsen ett beslut att höja avgiften med 1%. Underhållsplanen är ett instrument att vidmakthålla husens ursprungliga skick genom åtgärder. Reparationer är ett annat sätt mer oförutsett "laga-åtgärda" en del i ett hus eller mark och för dessa komponenter föreligger ingen enligt gällande regelverk en underhållsplan enligt modell K3.

För den löpande driften redovisas följande:

Radonmätning

Den genomförda radonmätningen uppvisade bristfälliga mätresultat av för lång mätperiod och efterbehandlingstid. Ny radonmätning uppstartades i slutet av året enligt plan.

Föreningsinstruktionen

Det dokument som utgörs instruktion över föreningsdriften ligger som grund för anställda och de som verkar i föreningsframdriften. Styrdokumentet har uppdaterats för att bättre skapa tydlighet i samverkan, visualitet och styrning

Pandemilagen

Föreningen anpassade sig till gällande regler och Daggpärulan stängdes och antal samtidiga i rekreationslokalen bestämdes.

Årshjul 2021

Föreningen har många samtidigt pågående projekt som behöver hanteras och pågår längre än en månad. En felanmälan handläggs mer direkt medan mer resurskrävande åtgärder behöver följas upp och planläggas. Samverkan mellan styrelse, anställda behöver ha god marginal till åtgärder som behövs för framdriften i ärenden. Verktuget blir ett viktigt instrument för planering och uppföljning.

Servitut Violon

Föreningen nyttjar ett servitut i annan förening som ger rätt till 10 st parkeringsplatser. En längre dialog har förevarit i syfte att själva föreningen hyr alla dessa platser istället som idag att HSB förmedlar denna kö. Syftet har varit att Daggpåpan tar in dessa 10 platser i sin köadministration. Nytt servitutavtal har skapats och under 2022 Q2 beräknas dessa 10 platser kunna hanteras direkt av Daggpåpan. Dessa platser har ett högre månadspris pga. momsbelagda. Platserna är större och kan lämna sig till sk. hantverkarfordon.

SBA

Föreningen drog igång det systematiska arbetet med brandrond, dvs protokollförda ronder i syfte att uppfylla regelverket inom området.

Yttre besiktning

En årlig utomhussyn har genomförts och tagit sikte på hur utfall på drift och skötsel blivit.

Lekutrustningar som dömts ut har tagits bort i avvaktan på att gårdsmiljön ses över i arbetsgruppen.

Avflyttningssyn

Föreningen har påbörjat en systematisk syn av bostadsrätt när en överlåtelse ska genomföras. Syftet är att uppfånga avvikelser i förenings ansvar men även i övrigt installationer, ytskikt.

Snöröjning

Under andra halvåret dvs snösäsong 2021/2022 har föreningen lagt ut hela snöröjningen på entreprenad. Vinn Transport upphandlade genom HSB Södertörn har skött halkbekämpning, trappskottning, snöröjning.

Åtgärder med lite större belopp som räknas till reparationsområdet.

Saneringskadan

En större skada på en bostadsrätt har föranlett en totalsanering då svartmögel konstaterats kunna sprida sig över tid.

Inbrott i källarförråd

Inbrott i förråd har konstaterats och att obehöriga upptäckts på en ovanlig tid utan och utan anledning fick föreningen att misstänka att boende med nyckel berett sig tillträde till förråd. Detta föranledde att samtliga källarförråd försågs med ytterligare ett lås som är unikt till respektive förråd och en kraftig bom för dörren. Åtgärden var oproportionellt dyr men angelägen att utföra i hela huset Tbv 46-54.



En låsbom med separat nyckel till förråd Tbv 46-54

Brandskadan

Branden som drabbade tre bostadsrätter och föreningen regleras enligt försäkringsbolagen så att föreningen bär alla kostnader för återställande ur sin kassa definierad reparationer. Försäkringen täcker skadan.



Snabbt på plats hindrade större brand i översta plan

Stuprör

Vid sommarens kraftiga regn uppmärksammades ett antal stuprörsstopp, dvs behov av rensning vilket genomfördes Q4. (kvartal).

Tak

Föreningen arbetar med arbetshypotes att utsträcka takets livslängd för att kunna ta beslut om nytt takval inklusive möjlighet att tänka till solfångare. Under denna tid föreligger sämre partier som är aktuta. Språngbleck har renoverats och här plåten som avslutar vid takfoten. Den har skrapats fri från rost och målats på samtliga hus. Behov föreligger även att tänka uppgraderad gångbro som har en wire där man hakar på skyddsselen. Snörrasskydd saknas tillika på de sidor som vetter emot garage. Två hus ska särskilt besiktigas under 2022 för att kunna säkerställa att dessa kan enkelt partiellt tätas i fogar runt skorstenar och andra genomföringar.



Rostigt språngbleck

Åtgärdat språngbleck

Injustering VVC

De besvär av dels för låg temperatur vid tappvarmvatten och obalanser behövdes en injustering för att komma tillrätta med för låg tappvarmvattentemperatur. Byte av 10 st samventiler och 13 injusteringsventiler genomfördes.

Låssystem rekreationslokalen

Det passersystem som nyttjats länge gick inte att hålla vid liv och ett förtida val av låssystem fick starta upp. Emellertid gick det ej att invänta huvudprojektet och bytet genomfördes oberoende stora låsprojektet.

Växter på gårdar

Föreningen planterade sommarväxter i 10 planeringskärl och som är en uppskattad återkommande åtgärd. Detta år hjälpte sommarbarnen till att göra det fint.

Sprickor från trapphus in i lägenhet

Vid reparation av trapphusens sprickor har det i vissa fall visat sig att större sådana sprickor i två fall varit omfattande och behövt åtgärdats.



Datorundercentral bergvärmen

Styrutrustningen slutade att fungera i samband med att hösten gjorde intåg. Gradtalen började sjunka inomhus innan reservdelen var anskaffad och monterad. En helt ny dator (styrenhet) införskaffades.

Ny belysning vid garagen

Föreningen monterade upp inköpta armaturer för att erhålla en bättre upplysning och driftekonomi gentemot de äldre armaturerna som tjänat ut.



Sprickor i trapphus

Som omnämnt i föregående årsredovisning så pågår reparationer för samtliga trapphus där konstruktionen med staplade blåbetongsblock som yttervägg helt enkelt uppvisat instabila tillstånd så att omfattande uppsäkring och reparationer är påbjudna.

Under året färdigställdes Tbv 13-37 för att under 2022 fortsätta för Tbv 20-54. Den oputsade ytan (grå) lämnas till efterföljande trapphusmålningsprojektet som inleds 2022 då trapphusen är lagade.



Partiet är dubbat (injekterat) med järn in i bärande konstruktion så att trappfasadpartiet sitter fast.

En svår fråga som förening ofta får är den om ansvar för ytskiktet. Stadgarna beskriver väl om detta ansvar och hur långt det sträcker sig. Föreningen ansvarar för sitt bjälklag. Allt ovanför är bostadsrättsinnehavarens ansvar.



Ett exempel på gränsen för föreningens ansvar. Bjälklag, betongvägg, betongtak. Allt ovanpåliggande behandling är bostadsrättshavarens ansvar. Bilden visar helt frigjort ytskikt jämte den borttagna ovanpåliggande behandlingen (t.ex. puts, färg, tapet, golv)

Extra svårt är det i våtrummen där golvbrunnen och rören är föreningens ansvar. Uppstår en skada i detta yt eller tätskikt så händer följande:

1. Försäkringsbolaget tittar på vållandet och skicket på t.ex. golvbrunn, tätskikt och kanske finner att det är ett helt oåtgärdat våtrum som skadats. Då inträder förhöjd självrisk om 3 basbelopp och föreningen får i detta fall kostnaden själv på sig. Dvs att riva ut allt kostar mindre än självrisken. Att riva ut ett badrum kan gå på 40-50.000 för föreningen.
2. Den boende får efter att föreningen anslutit sina rör i badrummet åter ansvaret att sätta tätskikt och klinkerplastmatta. Har fuktskadan spridit sig eller rent av är en läckande koppling till diskmaskin så kan det bli långt mer dyrare för förening om det handlar om trycksatt ledning.
3. Föreningen har för att förebygga och även tänka främja alla medlemmars ekonomi sedan mycket länge infört ett sk. badrumsbidrag som idag är 20.000 kronor. Betalas ut om badrummet är av befintligt utförande, dvs inte redan godkänt nytt enligt dagens regler.

Lägger vi till att medlemmen kan nyttja rotbidrag. Med dagens regler för rotbidrag går det att komma ned i egna kostnader på ett bra sätt. Föreningens tillskott ska öka det ekonomiska incitamentet att få bort de ännu till antal ursprungliga helt uttjänta badrum i antal.

"ROT-avdraget täcker precis som föregående år 30 procent av arbetskostnaden. Maxbeloppet som varje person kan få utbetalat ligger på 50 000 kronor."

Föreningen behöver under 2022 och de nu uppstartade avflyttnings-syningstillfällen fånga upp dylika risker och tydligare påföra medlemmen sitt underhållsansvar för ytskikt i våtrum och andra gränssnitt.

Ursprungliga ytskikt har inte ett giltigt tätskikt längre. Tätskiktet bestod på 60 talet av tjära som gick en bit upp på väggen under kaklet.



Exempel på bristfälligt yt och tätskikt i ett badrum

Hur kommer avgifterna att utvecklas?

Nuvarande avgiftsnivå 2022 är 681 kronor per kvadratmeter. Räntorna beräknas stiga och föreningen har lagt in marginal för 1,25 % fram till 2024 för därefter bli 1,5%. Den generella ökningen av driftkostnader beräknas ligga på 2% per år.

Inför 2025 har vi att studera nuläget under 2022 hur stammar skick är och estimerar om vi ska dra igång med partiella hus för hus renoveringar av avloppstammar genom relining. Låsbyte och genomgång gårdar blir det investeringar delvis ur kassan men också eventuell upplåning.

De större arbetena som ligger inom underhållsplanen eller investering och som föreningen arbetar med är:

Låsprojektet som ska upphandlas under 2022. Därtill aktiverades ett behov utav att byta källardörrar som är gamla branddörrar. Detta byte måste integreras i låsprojektet så de fungerar i systemet. De äldre befintliga dörrar kan inte såsom asbetsfyllda som de är, klara av det montage av nya lås som följd. Styrelsen beräknar att detta ej budgeterade byte hamnar runt 1.700.000. och blir investering (lån).

Markprojektet såsom det är uppskattat kan hamna runt 4.000.000. I underhållsplanen upptas lekutrustning inte på ett heltäckande sätt och måste nu ses över i samband med fastställande av omfattning och sort. Upprustning av gårdar blir investering (lån) till övervägande del.

Målning av trapphus som ligger i underhållsplanen och därmed delvis fonderad och beräknas hamna omkring 1.800.000 kr

Sålunda så belastas ekonomin sett ur reparationer och investering ansenligt varför lånebelastningen kommer att öka och därigenom förutses avgiftshöjningar de kommande åren.

Sparandet under 2021 var 189 kr/ kvm vilket anses för lågt utan bör ligga på en nivå om 200-300 kronor / kvm. Sålunda skulle vi som förening behöva att spara mera inför framtida underhåll istället för att skjuta kostnaden på framtida medlemmar genom enbart upplåning via bank. Ambitionen för avgifterna bör bli att ett ökat sparande medför fortsatta avgifts-ökningar till en acceptabel nivå för sparandet är uppnått.

När föreningen mer säkert kan fastställa start för relining och detaljusterat underhållsplanen under 2022 går det att fastställa ökningstakten. Avgiftsnivå har konstaterats ha betydelse för överlåtelsepriserna. Under året har inga Kronofogdeärenden öppnats gällande underlåtenhet att betala avgiften i tid. Däremot har för sent inbetalda avgifter förekommit upprepade gånger varvid föreningen behöver gå in och påpeka om risk för uppsägning av nyttjande-rätten.

Parkeringsplatser, garage och lokaler är rena hyreskontrakt helt frikopplad från bostadsrätten. Föreningen har konstaterat att marknadshyrorna för p-platser och garage är låga och en översyn kan komma om ett par år vilket innebär att samtliga hyreskontrakt sägs upp för villkorsändring med nya nivåer som följd.

Ekonomiska nyckeltal

Flerårsöversikt

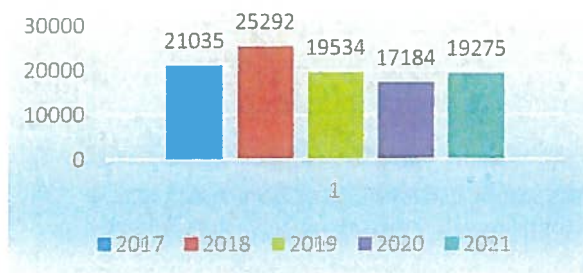
	2021	2020	2019	2018	2017
Totala intäkter, kr/kvm	732	722	715	713	714
Nettoomsättning, tkr	12 367	12 203	12 078	12 051	12 062
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 277	934	-233	1 125	1 380
Årsavgifter, kr/kvm	676	674	674	678	678
Sparande, kr/kvm	188	214	143	187	221
Driftkostnad, kr/kvm *)	399				
Energikostnad, kr/kvm (vatten, el, värme)	154	147	154	151	140
Skuldsättning, kr/kvm	1 895	1 981	2 096	2 214	2 378
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Soliditet, %	46%	44%	41%	41%	38%

*) Nytt nyckeltal fr o m 2021

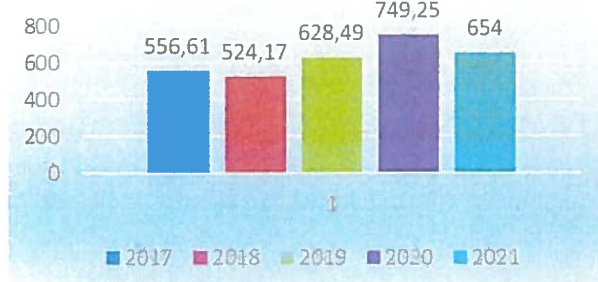
Statistik

	2021	2020
Rekreations lokal	108 st	111 st
Gästlägenhet	107 st nätter bokade	85 st nätter bokade
Daggpärlan	25st bokningar	16 st bokningar
Skador	3 st fuktskada 1 st brand	2 st fuktskada
Renoverings bidrag	-	1 st
P-plats och garage	26 st förmedlade p-platser 7 st förmedlade garage	18 st förmedlade p-platser 8 st förmedlade garage

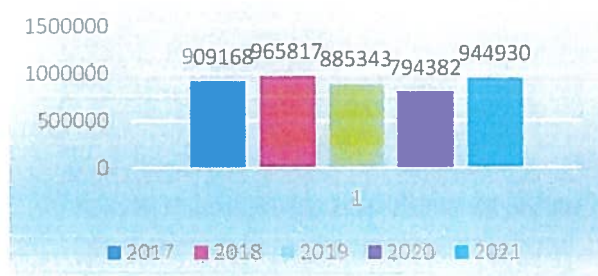
Vatten m3



Fjärrvärme MWh



El kWh



En högre temperatur i tappvarmvattnet ökar bergvärmelen förbrukning.

§ 14 FÖRENINGSTÄMMA

Avhölls den 15 juni utomhus för att hålla Covid-19 på behörigt avstånd. 27 röstberättigade och 5 övriga närvarade. Två motioner avhandlades, en om boklådor och en annan om utrustning på gårdarna.

Gällande boklådan avsågs se om snickerilokalens deltagare kunde utforma en utomhusvariant på prov och för gårdarnas utformning föreslogs motionären ansluta till arbetsgruppen som handhar förslag om utformning.



§15 MOTIONER

Under föregående föreningsstämma inkom två motioner. En handlade om boklådor och där planerades att låta dessa tillverkas i snickerilokalen såsom en kurs/tillfälle. Restriktionerna har medfört att inga sådan tillfällen har planerats då antalet som kan vistas i snickerilokalen blir för begränsande för en sådan kurs.

När samhället återgår till det mer normala kommer sådan kurs att hållas med målsättning att tillverka boklådor för utomhusförvaring av böcker.

Den andra motionen handlade om gårdsmiljö och lekredskap. Styrelsens arbetsgrupp har under året träffat ett flertal företag inom branschen för att få fram ett möjligt underlag för de fyra gårdarna. De lekställningar som dömdes ut i en besiktning togs bort för att ge plats åt kommande planering för hur gårdarna ska kunna tillskapa en utemiljö för alla åldrar. Under 2022 ska arbetsgruppens underlag ligga som material för den referensgrupp som bildats av boende för att kunna färdigställas till en upphandling av arbete och material för samtliga fyra gårdar.

§21 STYRELSE

Styrelsen har under året haft 14 möten som bestått i både fysiska såsom Zoom-möten för att uppfylla de rekommendationer som gällt under året. Styrelsen arbetar utefter en standarddagordning där samtliga handlingar processas genom en digitalt gränssnitt, projektplatsen. Där hanteras alla inkommande mail som blir till ärenden,

aktiviteter och felanmälningar. Aktiviteterna följs upp i ett årshjul som visualiserar resursåtgång och tillförda anteckningar så att alla kan följa med till ett ärende, aktivitet är avslutad.

Under styrelsemötet föredrar biträdande förvaltare de pågående och löpande göromålen. Fastighetsskötaren rapporterar skriftligt in till styrelsemötet direkt via ärendena. Ärendebalansen följs upp och vartefter ett ärende, aktivitet skapas erhåller den en ansvarig person och även möjliga deltagare som resurser. Ett sådant exempel kan nämnas vara låsprojektet som bedrivs både av styrelsen för kravställning men även av biträdande förvaltare såsom verkställare av fattade beslut t.ex. ta in offert, ta kontakter etc. Styrelsen sammanträdde under 2021 på tisdagar mellan ca 19-21.30, vilket också är planlagt för 2022 som möteskväll för styrelsen.

Ett styrelseplaneringsår kan mycket grovt se ut enligt följande utöver allt löpande:

Q1	Skriva förvaltningsberättelse, Motioner från medlemmar, Underhållsplanen i fokus, årsredovisningen, info ut
Q2	Föreningsstämma, styrelsen konstitueras, sopning av grus, vårstädning, Sommarbarn, semestrar för anställda, jour inför sommaren, utesyn av mark och skötseln, info ut
Q3	JAS-period dvs buskar, reparationer, underhåll av maskiner och inventarier inför vintern, storstädning vissa utrymmen
Q4	Budget och verksamhetsplanering, snökäppar ut, fylla på sand inför vintern, sandlådor ut, skyfflar ut, höststädning

För driften har sex möten avhållits. Dessa möten är funktionsmöten mellan styrelsen och de två anställda i föreningen. Syftet är att samordna, samverka inom driften och ha arbetsmiljön i fokus i föreningen.

Under sommaren anställdes tio sommarbarn som under tre veckor arbetade med löpande drift. Varje morgon startade delar ur styrelsen och fastighetsskötaren med en tillbakablick på föregående dags arbete och det som låg framför i planerna. Därefter utgick grupperna till respektive gård och uppgifter. Utbildningspass förestod vissa moment.



På väg till morgonuppstartmöte i Daggpärulan.

Under året har styrelsen deltagit på följande aktiviteter:

- 2021-02-18 ♦ Väsä era kunskaper om brf-ekonomi
- 2021-02-25 ♦ Seminarium 17:30-19:30 om underhåll
- 2021-03-11 ♦ Seminarie om utemiljö
- 2021-04-08 ♦ Tema: Stammar – byta, relining eller räcker en spolning för nu?
- 2021-04-14 ♦ Styrelsemässan
- 2021-04-15 ♦ 15-16 April sändning från HSB Living Lab
- 2021-04-27 ♦ ABF årsmöte (Teamsmöte)
- 2021-04-28 ♦ Grannsamverkan årsmöte (hela Botkyrka)
- 2021-06-03 ♦ IMD webb seminarium

§27 FONDER

Föreningen har en fond idag som är avsättning till underhållsfond enligt plan. Den plan som fonderingen ska förhålla sig är underhållsplanen. Idag avsätter föreningen 1.000.000 per år till underhållsfonden och kallas sparande.

§28 UNDERHÅLLSPPLAN

Underhållsplanen ligger i ett system som HSB äger. Underhållsplanen är uppdelad i underhåll och investeringar. Regelverket som används är K3.

Föreningen har olika former av underhåll såsom reparationer som klassas som löpande utgifter. En förklaring inom detta område är: Reparationer brukar betyda mindre reparationer av akut karaktär. Detta kallar vi också löpande underhåll eller reparationer. Saker som går sönder och som måste lagas, eller småsaker som behöver fixas. En trasig dörr, ett nytt eluttag, en akut vattenläcka. Utgifterna bokförs på ett 41-konto.

Planerat eller periodiskt underhåll däremot är, som namnet anger, planerade åtgärder, och de är ofta av större och kostsammare slag. Det kan vara som vi kommer att göra 2022, ommålning av trapphus men andra större åtgärder såsom fönster, omläggning av tak. Åtgärder är upptagen i underhållsplanen, och bygger alltid på ett styrelsebeslut. Det finns alltså ett moment av "fritt val" här, man kan välja om man ska genomföra åtgärden nu, eller ett annat år. Ibland kan dock en akut skada göra att man tvingas tidigarelägga ett planerat underhåll.

Styrelsen bör som huvudregel ta in fler anbud på planerade underhållsåtgärder och därmed kunna välja det mest fördelaktiga anbudet (som inte nödvändigtvis behöver vara billigast).

Planerat underhåll bokförs på ett 42-konto, och poängen då är att dessa kostnader, som kan vara betydande, regleras mot underhållsfonden som föreningen avsätter sparande till.

Vissa större åtgärder kan föreningen istället ta som en investering. Det kan vara ett nytt stambyte/relining, eller annan större ombyggnad eller installation. Poängen är att kostnaderna inte belastar resultaträkningen direkt, utan aktiveras i en avskrivningsplan, dvs skrivs av med ett visst %-belopp varje år.

För att kunna bokföras som en investering krävs dock i regel att det är någon form av nyanskaffning. T ex nya tvättmaskiner, eller nya fönster. I det senare fallet när man ersätter befintliga byggnadsdelar måste restvärdet på de gamla delarna skrivas ner enligt särskild beräkning, sk. utträngning. Att på detta sätt dela upp en byggnads utbytbara beståndsdelar i separata avskrivningsplaner kallas komponentavskrivning.

Föreningen avsättning på 1.000.000 kronor för periodiskt underhåll ska räcka till att hålla fastigheterna i väl underhållet skick. Nedan visas utdrag ur underhållsplanen utav de femtio år som planen täcker.

1: Underhåll 2: Investeringar 3: Total kostnad 4: Fondbehållning

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1 >	1025	2154	1185	3940	828	553	816
2 >	0	272	4038	15276	61	0	0
3 >	1025	2426	5223	19217	889	553	816
4 >	15650	14499	14317	11380	11555	12005	12193

Där ser vi indelningen för rent underhåll och investering. 2024 återfinns en större investering som föreningen beaktar om den ligger rätt i tid. Den är omläggning av takpappen. Intervallet är teoretiska 30 år.

Föreningen utför åtgärder för taket som beräknas skjuta fram behovet. Under den tiden eller fram till behov av åtgärder planerar föreningen parallellt att taken ska ha någon form av takmaterial som är solfångare. Utvecklingen för integrerat takmaterial och solfångare går framåt med stora steg och därav är det inte ekonomiskt att lägga nytt tak och sedan montera någon form av solfångare innan vi vet mera. Det som utfördes under 2021 var målning av visst plåtmaterial, sprängbleck.

1: Underhåll 2: Investeringar 3: Total kostnad 4: Fondbehållning

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1 >	1025	2154	1185	3940	828	553	816
2 >	0	272	4038	15276	61	0	0
3 >	1025	2426	5223	19217	889	553	816
4 >	15650	14499	14317	11380	11555	12005	12193

En annan stor utgift som ligger estimerad under investering under 2025 och utgörs av dels åtgärder för stammar och åtgärder för elcentraler i källare. Gällande stammar har föreningen tidigare lagt fast inriktning att genomföra fodring av avloppsstammarna på insidan genom "relining". Föreningen ska under 2022 genomföra en undersökning som är kopplad till tidigare undersökningar av stammarnas kvarvarande tjocklek.

Genom avloppspolning som ägt rum vart femte år görs livslängden så optimal lång som möjligt genom att rensola rören rena. I samband med kontrollen så kan den tidigare intervallen för åtgärd för avloppsstammar om möjligt revideras. För elcentraler görs motsvarig bedömning men där har föreningen löpande bytt ut trappleäer och automatiker för tidsstyrning av el. Revidering av underhållsplanen görs årligen i syfte att fondera (spara) rätt inför framtida åtgärder.

§31 BOSTADSRÄTTHAVARENS ANSVAR

Föreningen får många frågor var gränsen går för ett ytskikt och vad underliggande behandling är i praktiken. Huvudregeln är att gränsen går vid bjäklaget som är det bärande betongskikt varpå medlemmens ansvar sedan tar vid. I föreningens olika sidor av vägen kan det vara olika utfört. Närmast bjäklaget lade man sand som ett sk. flytande golv som på en sida vägen 13-37 kan ha ett lager av lättbetong följt av oljehärdad masonite. På andra sidan vägen 20-54 är det sand följt av en plastduk och därefter oljehärdad masonite följt av golvmaterial, parkett, linoleum som original.

Väggar av lättbetong (blåbetong) är den boendes ansvar och därav kan dessa ändras utan tillstånd från styrelsen.

Föreningen har uppmärksammat att vid t.ex. badrumsrenovering har medlem tagit bort radiator och ersatt den i något fall med ingen ting och i annat fall en handdukstork som antingen är inkopplad på el eller varmvatten. Störningarna som uppstår om det är felaktigt gjort kan bli cirkulationsstörningar för andra medlemmar om radiatorkretsen som är

varmvatten som cirkulerar runt i hela föreningen bryts delvis.

En annan brist är att värmen som en radiator är uträknad för att tillföra värme i våtrum blir för liten med felaktigt dimensionerade och felaktigt monterade handdukstorkar. Självdragsprincipen sätts delvis ur spel och fukten blir kvar längre och kan utveckla svartmögel i bostadsrätten.

Vidare har föreningen i ett fall lagt ned stora kostnader att härleda en badrumsblandare som genom sin funktion sätter föreningens cirkulation av tappvarmvatten delvis ur spel. Under 2020 sjönk temperaturen i ett hus för tappvarm-vattnet under den rekommenderade nivån 50 grader (se fg årsredovisning 2020 sid 9).

Anledningen var att blandaren blandade in kallt vatten i varmvattencirkulationen och ett flertal boende klagade på kallt när man duschar. Med anledning av att det förekommit avvikelser i både funktion och skötsel av bostadsrätt påbörjade föreningen att påbörja avflyttningssyn för samtliga överlåtelse. Där ska föreningen syna av dels hur medlemmen skött sina ansvar gentemot föreningen och hur föreningens egendom är tillvaratagen.

§32 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

Föreningen underhåller samtliga ledningar som är gemensamma och lägenheten är försedd med. Till detta räknas avlopp, värme, vatten, elektricitet. Ledningarna brukar kallas stamledningar. Föreningens avloppsledningar i gjutjärn närmar sig sin borte säkra livslängd och under 2022 ska en förstudie i kvarvarande säker livslängd undersökas.

Gällande föreningens galvaniserade kallvattenrör förekommer det sedan Tullinge varit inkopplad på Tullinge vattentäkt som hade en mineralrikt vatten en mängd avsättningar inne i rören. Det är dessa bestående av järn som vid stillastående vatten i ledning kan missfärga brunt innan man spolat igenom. Föreningen har planerat 2022 gå igenom även denna faktor kopplat

till den teknik som är inkopplad 2009 för att reducera avsättningarna.

§33 BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADA OCH OHYRA

Föreningen drabbades under sommaren av en brand på översta våningen på TBV27 som spreds sig till de två bostadsrätterna nedanför. Översta lägenheten blev helt rökskadad och för övriga två blev skadan begränsad till balkongen och därmed räcke och fönster. Rökning på balkong antogs vara orsaken och ingen blev allvarligt skadad.

Två personer fick åka till sjukhus för observation. Brandkåren var snabbt på plats och restskadeledare ombesörjde första insatserna. Föreningen tillsatte projektledare från HSB att samordna samtliga åtgärder såsom sanering och återställning.

§37 INGREPP I LÄGENHET

Medlem ska begära tillstånd för ändringar enligt denna paragraf. För den andra punkten har föreningen redan berättat att borttag av radiator är ett sådant exempel som skapar olägenhet och inte medges. I normala fall ska efter dialog de flesta ändringar kunna godkännas och ej heller påverka andra medlemmar och föreningen. Föreningens biträdande förvaltare erhåller ofta frågor och ska en ändring göras i badrum, dvs att medlem vill flytta golvbrunn och ledningar (dra om) så lämnas denna önskan med enkel skiss för godkännande. Viktigt under hela processen för ändringar är att föreningen kan vilja besiktiga de ändringar som är utförd på bostadsrättsföreningens ansvar.

Använd alltid entreprenörer som har gällande och godkända certifikat för säkra våtrum. För helt originalbadrum som det finns några kvar inom föreningen kan sägas att dessa är inte godkända längre för sitt ytskikt. Bakom kaklet finns ett tunt lager mer tjära och tätskikt under kaklet har sedan länge slutat att fungera.

Som medlem blir det därför angeläget att åtgärda sitt tät och ytskikt innan en vattenskada uppstår. Utnyttja därför ROT-bidraget och föreningens bidrag om 20.000 kr för att åtgärda ditt helt ursprungliga badrum.

§38 ANVÄNDANDE AV BOSTADSRÄTTEN

Föreningen har få ärenden i ämnet sundhet, skick och ordning. De indikationer som finns och som föreningens medlemmar behöver ha kunskap om är:

- Grovsoprummet
- Brand och utrymningsvägar
- Lyhördhet
- Rökning på balkong
- Bilar på gårdar och körhastighet
- Ej verkstad i garage

Normalt fungerar ordningen när vi trivs och hälsar samt bryr oss om varandra. Om du bara bryr dig om dig själv och har egna regler får du som medlem och boende vara beredd att få konstruktiv kritik, dvs hur du bör göra för att fungera väl i flerbostadsfamiljboende och i din egna förening. Har vi bara den inställningen att du bor tillsammans med andra medlemmar så ska vi fortsatt bibehålla det goda grannskapet och samverkan.

Grannsamverkan är en organisation som Brf Dagdkåpan är med i och våra grannsamverkare är en viktig del att skapa trivsel men också ordning. Funderingar och dialoger som finns om vissa saker blir mycket sämre är:

- Stänga grovsoprummet
- Grindar vid infarter till gårdarna

§40 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Föreningen har relativt få sådana uthyrningar och föreningen har tillåtande tillämpning och låter personer provbo när man träffar ny livspartner 12 månader. Att studera och arbeta på annan ort är också skäl så länge som villkoret är aktivt. Däremot önskar föreningen att bostadsrätterna bebos av de lagstadgade ägarna till nyttjanderätten som en bostadsrätt är. Föreningen behöver sina ansvarsfyllda medlemmar för att skapa trygghet och trivsel samt funktion.

§44 FÖRVERKANDEGRUNDER

Föreningen har under året inte drivit några förverkande grunder formellt. Däremot finns upprepade försenade inbetalningar av

avgifter vilket föreningen kan redan direkt efter första sena dagen säga upp nyttjanderätten till bostadsrätten, meddela socialtjänsten. Sker ingen inbetalning faller rätten till nyttjande-rätten och föreningen ansöker om hjälp av kronofogden att avveckla bostadsrätten genom exekutiv auktion.

Panthavare (banker) underrättas vid sena inbetalningar då deras rätt till säkerhet kan leda till att banklån sägs upp till betalning. HSB bevakar samtliga pantförskrivningar gentemot bankerna. Hitintills har föreningen främjat god dialog om man är sen vid enstaka inbetalning men vid upprepade gånger skapas en "apparat" att dra igång uppsägning genom delgivning och informera Botkyrka kommun:s socialtjänst om att en medlem är sen med sin avgift. Föreningen har funderat att i de upprepade fall det finns kopplade hyresavtal, p-plats-garage att direkt säga upp dem utan samma "snälla" inställning då fler står i kö.

Resultatredovisning

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 278 049	2 206 831	15 672 057	6 737 828	933 887	27 828 651
Resultatdisposition 2021						
Resultat 2020 balanserat i ny räkning				933 887	-933 887	
Reservering till yttre fond 2021			983 000	-983 000		
Anspråktagande av yttre fond 2021			236 567	236 567		
Årets resultat 2021					1 276 988	
Belopp vid årets slut	2 278 049	2 206 831	16 418 490	6 925 282	1 276 988	29 105 639

Resultatdisposition

Resultatdisposition			
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel			
Balanserat resultat			6 925 282
Årets resultat			1 276 988
Summa till stämmans förfogande			8 202 270
Styrelsen föreslår följande disposition:			
Balanseras i ny räkning			8 202 270

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 366 595	12 202 725
Summa rörelseintäkter		12 366 595	12 202 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 739 633	-5 720 418
Övriga externa kostnader	Not 4	-646 143	-760 417
Underhåll enligt plan	Not 5	-236 567	-1 013 368
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 453 250	-1 494 973
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 664 021	-1 664 021
Summa rörelsekostnader		-10 739 615	-10 653 197
Rörelseresultat		1 626 980	1 549 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 560	994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 553	-616 636
Summa finansiella poster		-349 993	-615 642
Årets resultat		1 276 988	933 887

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 8, 14	58 422 888	60 068 927
Pågående nyanläggningar	Not 9	360 000	0
Inventarier och maskiner	Not 10	35 963	53 944
Summa materiella anläggningstillgångar		58 818 851	60 122 871

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**58 819 351 60 123 371****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		5 710	2 450
Avräkningskonto HSB		3 738 520	2 962 939
Övriga kortfristiga fordringar		159 205	99 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	234 747	240 177
Summa kortfristiga fordringar		4 138 182	3 304 911

Kassa och bank

Kassa		3 179	2 316
Bank	Not 13	252 241	231 970
Summa kassa och bank		255 420	234 286

Summa omsättningstillgångar**4 393 602 3 539 197****Summa tillgångar****63 212 952 63 662 568**

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

Upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2 278 049

2 278 049

2 206 831

2 206 831

16 418 490

15 672 057

20 903 370

20 156 937

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

6 925 282

6 737 828

1 276 988

933 887

8 202 269

7 671 715

Summa eget kapital

29 105 639

27 828 651

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Not 14

13 846 069

20 762 245

13 846 069

20 762 245

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Medlemmarnas inre fond

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Not 14

18 176 176

12 718 176

Not 15

15 991

15 991

535 969

788 725

Not 16

175 531

190 884

Not 17

35 331

74 237

Not 18

1 322 246

1 283 658

20 261 244

15 071 672

Summa skulder

34 107 313

35 833 917

Summa eget kapital och skulder

63 212 952

63 662 568

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).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Avskrivning markanläggningar

Avskrivning sker plan enligt med 3,33 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Avskrivning Inventarier och maskiner

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

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 524 kr per bostadsbyggnad år 2021.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Arsavgifter bostäder	11 022 112	10 998 024
	Hysesintäkt bostäder	87 546	120 192
	Hysesintäkt lokaler	245 202	313 705
	Hysesintäkt garage och bilplatser	621 614	614 480
	Hysesintäkt övrigt	90 810	84 956
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	44 470	42 060
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	254 841	29 308
		12 366 595	12 202 725

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 678 747	-376 459
	El	-1 413 769	-1 331 798
	Uppvärmning	-783 544	-749 607
	Vatten	-400 275	-409 648
	Renhållning	-277 336	-282 136
	Bevakningskostnader	-5 484	-7 747
	TV, bredband, iptelefoni	-254 075	-249 879
	Obligatoriska besiktningar	0	-213 351
	Serviceavtal	-10 364	-67 796
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-909 236	-1 007 559
	Förvaltningskostnader	-277 906	-265 197
	Försäkringar	-174 416	-163 462
	Fastighetsskatt	-353 743	-347 233
	Övriga driftskostnader	-200 740	-248 545
		-6 739 633	-5 720 418

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-19 600	-21 950
	Kostnader överlåtelse och panter	-43 669	-45 671
	Föreningsverksamhet	-66 580	-9 836
	Kontorsutrustning och -material	-12 475	-11 038
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-39 155	-38 877
	Konsulter	-7 463	-13 750
	Förbrukningsinventarier	-90 050	-176 341
	Medlemsavgifter HSB	-105 610	-105 610
	Stämma och styrelse	-20 149	-32 615
	Arrende, hyra, leasing	-241 392	-304 729
		-646 143	-760 417

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll lokaler	-1 975	-178 750
Underhåll tvättstuga	-36 633	-85 600
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-409 018
Underhåll installationer	-98 825	-20 000
Underhåll huskropp utvändigt	0	-87 500
Underhåll tak	0	-128 750
Underhåll mark och utemiljö	-56 224	-32 500
Underhåll garage och bilplatser	0	-71 250
Underhåll övrigt	-42 910	0
Underhåll fönster	-42 910	0
	-236 567	-1 013 368

Not 6 Personalkostnader		
Medelantal anställda		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
Arvode till styrelsen	-149 045	-159 400
Löner för anställda	-798 916	-845 578
Övriga arvoden	-14 100	-8 500
Övriga personalkostnader	-178	-1 864
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-340 641	-305 721
Uttagsskatt	-145 370	-168 910
	-1 453 250	-1 494 973

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-1 352 027	-1 352 027
Markanläggningar	-294 012	-294 012
Inventarier	-17 981	-17 981
	-1 664 021	-1 664 021

Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 208 134	84 208 134
Ingående anskaffningsvärde mark	818 697	818 697
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 820 368	8 820 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 847 199	93 847 199

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-29 368 174	-28 016 146
Årets avskrivningar byggnader	-1 352 027	-1 352 027
Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 410 098	-4 116 086
Årets avskrivningar markanläggningar	-294 012	-294 012
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 424 311	-33 778 272

Utgående bokfört värde

58 422 888 60 068 927

Bokförda värden byggnader	53 487 933	54 839 960
Bokförda värden mark	818 697	818 697
Bokförda värden markanläggningar	4 116 258	4 410 270

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	198 200 000
Lokaler		3 093 000	621 000	3 714 000	3 714 000
		149 093 000	52 821 000	201 914 000	201 914 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering, förstärkningar i konstruktion pga sättningar	360 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	360 000	0

Not 10 Inventarier och maskiner

Ingående anskaffningsvärden	89 907	89 907
Utgående anskaffningsvärden	89 907	89 907
Ingående avskrivningar	-35 962	-17 981
Årets avskrivningar	-17 981	-17 981
Utgående avskrivningar	-53 943	-35 963
Utgående bokfört värde	35 963	53 944

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkring		0		55 195
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 747		184 982
		234 747		240 177

Not 13 Bank				
Handelsbanken		53 310		33 040
Swedbank		9 219		9 219
Swedbank		189 711		189 711
		252 241		231 970

Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1.57%	2023-09-01	9 853 160	268 112
Stadshypotek AB	0.96%	2023-01-30	2 870 540	80 000
Stadshypotek AB	1.04%	2024-03-01	1 680 545	210 064
Stadshypotek AB	0.86%	2022-10-30	6 358 000	400 000
Stadshypotek AB	0.76%	2022-04-30	5 480 000	100 000
Stadshypotek AB	0.76%	2022-04-30	5 780 000	400 000
			32 022 245	1 458 176

Langfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 846 069
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 832 704
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	24 731 365

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 15 Medlemmarnas inre fond				
Ingående värde		15 991		26 809
Uttag		0		-10 818
		15 991		15 991

Not 16 Aktuell skatteskuld				
Årets beräknade skatteskuld		175 531		190 884
		175 531		190 884

Not 17 Övriga kortfristiga skulder				
Personalens källskatt		7 079		16 958
Arbetsgivaravgifter		9 449		21 707
Övriga kortfristiga skulder		18 803		35 572
		35 331		74 237

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	10 519	23 979
Upplupna sociala avgifter	15 785	20 014
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	262 519	227 408
Upplupna räntekostnader	29 674	32 943
Upplupen revision	20 100	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	893 518	902 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 131	57 196
	1 322 246	1 283 658

Not 19 Eventualförpliktelser

Fastigo	20 274	19 309
---------	--------	--------

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Ingen väsentlig händelse av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Britt-Marie Storbjörk

Jonte Söderström

Monica Eriksson

Robert Nuse

Roland Larsson

Var revisionsberättelse har avgivits

Stig Westergård

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dagdkåpan i Tullinge för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Daggbådan i Tullinge för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Tullinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stig Westergård
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Arsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Dagdkapan i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT NUSE

Ordförande

E-signerade med BankID 2022-04-28 kl. 13:59:14



BRITT-MARIE STORBJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID 2022-04-28 kl. 10:40:59



ROLAND LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID 2022-04-28 kl. 15:41:53



MONICA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID 2022-04-29 kl. 03:44:25



JONTE SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID 2022-04-28 kl. 15:42:42



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION
AB**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID 2022-04-29 kl. 12:13:13



STIG WESTERGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID 2022-04-29 kl. 10:07:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Dagdkapan i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID 2022-04-29 kl. 12:14:36



STIG WESTERGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID 2022-04-29 kl. 12:17:51



HSB – där möjligheterna bor

fler laddningsplatser för elbilar. I nuläget finns två "allmänna" platser, som ofta är upptagna under de tider de flest vill ladda, dvs kvällar efter jobbet. En hybridbil går ca 4-7 mil på en laddning och behöver ladda 3-4 timmar vid våra stolpar, medan en "hel-elbil" går ca 25-40 mil på el och behöver ladda betydligt längre. Som det är nu har jag (som har en hybridbil) flera gånger fått köra på bensin till jobbet i Södertälje för att jag inte kommit åt att ladda på kvällen. Det är tråkigt när man försöker göra en insats för klimatet. Elbilar kommer på bred front, och om det inte finns laddningsmöjligheter kommer föreningen att bli mindre attraktiv för lägenhetsköpare med elbil. (dvs ett argument även för de i föreningen som inte har eller tänker skaffa elbil). Ännu så länge får man dessutom bidrag från staten för att anlägga laddplatser, något som troligen kommer att försvinna när elbilar blir vanligare.

Konkreta förslag:

Eftersom det kan tyckas vara ett visst slöseri med platser att anlägga fler allmänna laddplatser, så kan tex ett antal, eller alla, platser på parkeringen bredvid den nuvarande laddstolpen förses med laddmöjlighet och tilldelas elbilsinnehavare. Alternativt, en lösning som inte kräver någon

investering, kan garageplatser (som ju har eluttag) fördelas till elbilsägare. Åtminstone hybridbilar klarar laddningen med ett vanligt eluttag (det tar då ca 10 h att ladda ett hybridbatteri). Grannföreningen (huset med Handlaren) verkar ha anlagt fyra laddplatser som inte används alls. Kanske kan vi få använda dem tills deras användning tar fart?

Vänliga hälsningar
Åsa Rydenius

Utlåtande för motion nr 1

Motionären beskriver ett behov att utöka möjligheten att kunna ladda elhybrid, elbil. Några fler allmänna platser som är "fria laddplatser" kommer inte att införas. Utökningen blir i befintlig struktur där det är möjligt och lämpligt att gradera upp p-plats och eller motorvärmplats med möjlighet att kunna ladda elhybrid-elbil.

Rent planeringsmässigt att genomföra denna åtgärd kan bli aktuellt efter att föreningen påbörjat de projekt som ligger före både kapacitetskrävande och ekonomiskt ianspråktagande.

1. Mark och gårdar ses över
2. Målning av trapphus
3. Byte av källardörrar
4. Påbörja införande av passersystem

Tiden 2022 och inledning 2023 kan därav nyttjas till att kartlägga behovet mer detaljerat, genomföra upphandling och ansöka bidrag från Naturvårdsverket inför fortsatt genomförande att ansluta fler p-platser till laddstruktur.

Styrelsen föreslår stämman besluta att motionen är besvarad.

Motion nr 2

Man ska kanske bjuda in nån från FTI* att berätta och ev. visa film/bilder varför det är önskvärt att man sorterar så mycket som möjligt och inte tar det till grovsoprummet eller brännbart. *FTI= Förpacknings och tidningsinsamling Olavi Vilponen Tbv 54

Utlåtande för motion nr 2

Alla hushåll har enligt miljöbalken skyldighet att sortera och lämna avfall till de olika insamlingssystem som finns idag. Kommunerna har i sin tur skyldighet att ta hand om hushållsavfallet. Det finns även ett producentansvar som innebär att producenter har ansvar att ta hand om de emballage som varorna är förpackade i så som plast och kartonger. Uppdraget att samla in detta ligger hos Förpacknings- och tidningsinsamlingen, FTI. Regeringen har skjutit fram ikraftträdandet för krav på producenterna att ha tillståndspliktiga insamlingssystem (TIS) för att få samla in förpackningar samt kravet att producenter att ta det ekonomiska ansvaret för insamling av förpackningar till 1 januari 2023. Regeringen kommer nu revidera de krav som skulle gälla för producenterna. Vilka de reviderade kraven blir som kommer att gälla från 1 jan 2023 är inte känt än. För returpapper är det fortfarande oklart hur insamling kommer att ske. Både hyresvärdar och bostadsrättsföreningar berörs av de nya reglerna. De nya reglerna skulle ursprungligen börja gälla från 2021, men skjuts nu alltså fram till 2023.

Styrelsen har övervägt om årsmötet är rätt forum för att uppnå högre grad av rätt sortering. Grovsoprummet medger bitvis allt för hög avvikelse i vad som ska lämnas där och felsortering av sådant som ska läggas hos FTI är inte enbart en anledning att öka informationen. Färg, byggrester, bilbatteri är andra exempel på sådant som inte ska deponeras av oss boende i grovsoprummet utan lämnas på kommunens miljöstationer t.ex Skyttbrink. Styrelsen har övervägt att stänga grovsoprummet om avvikelserna fortsätter att öka. Innan dess kan upprepade informationstillfällen genomföras över hela året. **Styrelsen föreslår stämman besluta att motionen ska anses besvarad.**

vid ordinarie föreningsstämma 17/5 2022 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. Revisorernas 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 som är valda på föreningsstämman
 13. Val av erforderligt antal ledamöter och suppleanter till styrelsen
 - a) 3 ordinarie styrelseledamöter för en tid av två år (utökning av styrelsen med 1 st ledamot)
 - b) 1 styrelsesuppleant för en tid av två år
 - c) 1 styrelsesuppleant för en tid av ett år (fyllnadsval)
 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.

