



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Daggkåpan

769636-2131

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Daggkåpan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 t.o.m 31 december 2021, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 12 februari 2020 förvärvat fastigheten Vilunda 6:78 i Upplands Väsby kommun. Lagfart erhöles den 8 oktober 2020.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 53 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 918 m² och fem lokaler med en total lokalarea om ca. 171 m². Föreningen disponerar över 37 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning. Av dessa är fyra p-platser försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende förgårdsmark, innergård, anordning för avledning av dagvatten, underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart och cykelförråd samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Övertagandet av förvaltningen av gemensamhetsanläggningen sker när gemensamhetsanläggningen har godkänts vid slutbesiktning, anläggningsbeslutet har registrerats och eventuell samfällighetsförening har registrerats.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 150 000 kronor inklusive moms per år, i enlighet med paragraf 6 angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet, för drift och underhåll inklusive administration avseende gemensamhetsanläggningen.

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	Sjöös Fastighetsförmedling AB	Kontor	ja	39	2024-12-31
2	Milas Juridik AB	Kontor	ja	27	2024-12-31
3	Lyckligahem	Butik	ja	30	2024-12-31
4	Sunlife Holding AB	Solarium	ja	55	2024-12-31
5	FS Decoration AB	Showroom/Butik	ja	20	2024-12-31

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

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2021. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, som debiteras efter förbrukning, är 733 kronor/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 20 kr/m³.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk - och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 25 februari 2020. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 26 februari 2020.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 29 september 2021. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer sex.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2021.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningspunkten den 31 december 2021 följande utseende:

Anskaffningskostnad	208 400 000	Insatser	90 291 000
		Upplåtelseavgifter	60 004 000
		Lån	58 105 000
	<hr/>		<hr/>
	208 400 000		208 400 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under maj 2021. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut (21). Under året har fyra (noll) bostadsrätter överlåts.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 13 september 2021.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	28
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	52
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	77

Styrelse

Styrelsen hade efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2021 följande sammansättning:

Lars-Erik Örde	Ledamot	1)	Ordförande
Per-Åke Noaksson	Ledamot	1)	
Per Walegren	Ledamot	1)	
Ivan Karlsson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Styrelsen har efter en extra föreningsstämma den 25 november 2021 haft följande sammansättning:

Lars-Erik Örde	Ledamot	1)	Ordförande
Per-Åke Noaksson	Ledamot	1)	
Per Walegren	Ledamot	1)	
Gunnar Aldén	Ledamot		
Lennart Eng	Ledamot		
Ivan Karlsson	Suppleant	1)	
Kerstin Eng	Suppleant		
Charles Mugga	Suppleant		

Vid den extra föreningsstämman den 25 november 2021 valdes Gunnar Aldén och Lennart Eng in som ordinarie ledamöter. Kerstin Eng och Charles Mugga valdes in som suppleanter.

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

Styrelsen har hållit tre (tre) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskydds-försäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 819 500	0	0
Inbetalda insatser	148 475 500	0	
Omklassificering	-60 004 000	60 004 000	
Årets resultat			139 554
Belopp vid årets utgång	90 291 000	60 004 000	139 554

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Årets resultat	139 554
Totalt	139 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Avsättning till fond för yttre underhåll	36 288
Balanseras i ny räkning	103 266

Totalt	139 554
---------------	----------------

Enligt totalentreprenadkontraktet har föreningen rätt till ersättning för fondavsättning och amortering enligt ekonomisk plan från godkänd slutbesikting t.o.m. avräkningsdagen 31 december 2021. Förslaget till föreningsstämman är att för 2021 avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande ersättning för fondavsättning enligt totalentreprenadkontraktet.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	2	139 554	0
Rörelsens kostnader			
Rörelseresultat		139 554	0
Årets resultat		139 554	0

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	3, 10	208 400 000	115 912 475
Summa materiella anläggningstillgångar		208 400 000	115 912 475
Summa anläggningstillgångar		208 400 000	115 912 475
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 527	0
Övriga fordringar	4	518 669	140 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	29 505	0
Summa kortfristiga fordringar		633 701	140 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		50	1 679 500
Summa kassa och bank		50	1 679 500
Summa omsättningstillgångar		633 751	1 819 500
SUMMA TILLGÅNGAR		209 033 751	117 731 975

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 295 000	1 819 500
Summa bundet eget kapital		150 295 000	1 819 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		139 554	0
Summa fritt eget kapital		139 554	0
Summa eget kapital		150 434 554	1 819 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 10	37 905 000	0
Summa långfristiga skulder		37 905 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 10	20 200 000	0
Byggnadskreditiv	7, 10	0	115 912 475
Övriga skulder	8	53 282	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	440 915	0
Summa kortfristiga skulder		20 694 197	115 912 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 033 751	117 731 975

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelser är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 530 292 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Intäkt Entreprenör enligt avtal	139 554	0
	139 554	0

Not 3 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 912 475	0
Inköp	92 487 525	115 912 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 400 000	115 912 475
Utgående redovisat värde	208 400 000	115 912 475

Not 4 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Entreprenör	170 576	140 000
Klientmedelskonto	348 093	0
	518 669	140 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	11 731	0
Övriga förutbetalda kostnader	774	0
Upplupna intäkter varmvatten	17 000	0
	29 505	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån som villkorsändras i oktober 2022 redovisas som kortfristig skuld 2021.

2022 års amortering på övriga två lån uppgår till 800 000 kr.

Total kortfristig del av långfristig skuld 2021 blir 20 200 000 kr.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea*	0,66	2022-10-03	19 400 000	0
Nordea	1,01	2024-09-18	19 305 000	0
Nordea	1,36	2026-09-16	19 400 000	0
			58 105 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			20 200 000	0

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2022 om sammanlagt 19 400 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Not 7 Byggnadskreditiv

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnadskreditiv	0	115 912 475
	0	115 912 475

Byggnadskreditivet redovisades som kortfristig skuld 2020 i balansräkningen då avräkning mot Entreprenören blev fastställd till den 31 december 2021.

Not 8 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	27 151	0
Övriga kortfristiga skulder	26 131	0
	53 282	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	368 611	
Styrelsearvode	8 795	0
Sociala avgifter	2 763	0
Revisionsarvode	20 000	0
Räntekostnader	28 527	0
Övriga upplupna kostnader	12 219	0
	440 915	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	58 105 000	58 105 000
	58 105 000	58 105 000

Bostadsrättsföreningen Daggkåpan

Upplands Väsby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lars-Erik Örde
Ordförande

Per-Åke Noaksson
Ledamot

Per Walegren
Ledamot

Gunnar Aldén
Ledamot

Lennart Eng
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	S1z1Rn6-9-HJQkR26-c
Document	Brf Daggkåpan Årsredovisning 2021.pdf
Pages	14
Sent by	Ekonomerna JM@home

Signing parties

Per-Åke Noaksson	noaksson.perake@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Per Walegren	pervalegren@yahoo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lennart Eng	lelle.vasby@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lars-Erik Örde	018341117@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Gunnar Aldén	gamakb@yahoo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Joakim Svensson	Joakim.Svensson@se.ey.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to noaksson.perake@gmail.com

2022-03-15 08:23:53 CET,

Clicked invitation link Per-Åke Noaksson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.39,2022-03-15 13:10:54 CET,IP address: 81.227.58.217

Document signed by PER-ÅKE NOAKSSON

Birth date: 12/09/1948,2022-03-15 13:13:14 CET,

E-mail invitation sent to pervalegren@yahoo.se

2022-03-15 13:13:16 CET,

Clicked invitation link Per Walegren

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-15 20:55:38 CET,IP address: 83.209.137.109

Document signed by Per Lennart Walegren

Birth date: 22/08/1948,2022-03-15 20:57:49 CET,

E-mail invitation sent to lelle.vasby@gmail.com

2022-03-15 20:57:51 CET,

Clicked invitation link Lennart Eng

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-A515F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.58 Mobile Safari/537.36,2022-03-15 20:58:21 CET,IP address: 158.174.255.162

Document signed by Lennart Eng

Birth date: 11/01/1953,2022-03-16 10:24:30 CET,

E-mail invitation sent to 018341117@telia.com

2022-03-16 10:24:33 CET,

Clicked invitation link Lars-Erik Örde

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36
Edg/99.0.1150.39,2022-03-16 11:06:52 CET,IP address: 90.230.249.71

Document signed by LARS-ERIK ÖRDE

Birth date: 03/08/1946,2022-03-17 15:46:17 CET,

E-mail invitation sent to gamakb@yahoo.se

2022-03-17 15:46:22 CET,

Clicked invitation link Gunnar Aldén

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36,2022-03-17
17:52:38 CET,IP address: 217.210.9.191

Document signed by BROR GUNNAR ALEXANDER ALDÉN

Birth date: 26/01/1943,2022-03-17 17:55:24 CET,

E-mail invitation sent to Joakim.Svensson@se.ey.com

2022-03-17 17:55:26 CET,

Clicked invitation link Joakim Svensson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36
Edg/99.0.1150.39,2022-03-18 08:39:58 CET,IP address: 84.216.140.63

Document signed by JOAKIM SVENSSON

Birth date: 22/01/1990,2022-03-18 09:29:42 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

