



Årsredovisning 2025

Brf Djulö Backar



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Djulö Backar med säte i Katrineholm org.nr. 769635-2728 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Katrineholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Katrineholm Djulö 2:45	2018-10-31	2018
Katrineholm Djulö 2:46	2018-10-31	2018

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 174
10	carport	0
Totalt 68 objekt		2 174

Föreningens lägenheter fördelas på:

6 st	2 rok
20 st	3 rok
4 st	4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Holger Link	Ordförande
Veronica Kronelind	Ledamot
Madelene Carlsson	Ledamot
Per-Olof Westerdahl	Suppleant
Monica Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Madelene Carlsson, Verinica Kronelind, Per-Olov Westerdahl och Minica Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Andreas Holman vald av föreningen, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Johanna Lidgren och Niklas Sporrang, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan anser styrelsen, som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-27.

Våra serviceavtal för hissarna samt på ventilationssystemen med filterbyten har fortlöpt. Hissarna har uppgradets med nya larmtelefoner. Utöver det har den överenskomna åtgärdsplan som togs fram tillsammans med hissleverantören i slutet av 2024 genomförts. Trasiga belysningsarmaturer i cykelförråd samt carport har bytts ut.

2025 har likt 2024 varit ett ansträngt år ekonomiskt. Fortsatt ökade kostnader för fjärrvärme, vatten, sophantering och försäkringspremie.

Styrelsen tog 2024 beslutet att höja medlemsavgiften med 5 % för 2025 för att möta föreningens ökade kostnader under året.

I slutet av året har vi haft täta dialoger med Sörmlands Sparbank kring våra lån, i samband med det har vi även haft kontaktat med andra banker för inhämtning av offerter. Detta har resulterat i att föreningen vid årskiftet 2025-2026 byter bank till SBAB vad gäller 2 av föreningens 3 lån. När det tredje lånet löper ut om 2 år har vi för avsikt att flytta även det lånet.

Vi har likt tidigare år genomfört trevliga och effektiva arbetsdagar/trivseldagar, vår och höst.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: enligt underhållsplanen.

Årtal	Åtgärd
2026	Ny OVK
2026	Rensning av ventilationskanaler

På kommande årsstämma återigen ta upp dialogen om planering för och installation av laddstolpar.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	163	146	46	246	302
Skuldsättning, kr/kvm	12 635	12 764	12 937	13 106	13 279
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 635	12 764	12 937	13 106	13 279
Räntekänslighet, %	14	15	17	19	19
Energikostnad, kr/kvm	185	182	183	189	125
Årsavgifter, kr/kvm	1 024	979	773	707	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	77	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	1 079	1 049	999	866	843
Nettoomsättning, tkr	2 336	2 229	2 004	1 882	1 824
Resultat efter finansiella poster, tkr	-153	-190	-459	27	150
Soliditet, %	58	58	57	58	57

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 508 657 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 163 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 1% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	37 000 000	0	0	37 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 630 000	0	0	1 630 000
Underhållsfond, kr	303 375	0	65 000	368 375
S:a bundet eget kapital, kr	38 933 375	0	65 000	38 998 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-513 210	-190 144	-65 000	-768 355
Årets resultat, kr	-190 144	190 144	-153 044	-153 044
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-703 354	0	-218 044	-921 399
S:a eget kapital, kr	38 230 021	0	-153 044	38 076 976

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-703 355
Årets resultat, kr	-153 044
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-921 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-921 399

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 335 516	2 228 726
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 500	50 971
Summa Rörelseintäkter		2 345 016	2 279 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-896 133	-865 190
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 190	-30 461
Personalkostnader	Not 6	-20 315	-20 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-507 167	-507 167
Summa Rörelsekostnader		-1 468 805	-1 423 329
Rörelseresultat		876 212	856 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 745	6 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 035 001	-1 052 541
Summa Finansiella poster		-1 029 256	-1 046 512
Resultat efter finansiella poster		-153 044	-190 144
Resultat före skatt		-153 044	-190 144
Årets resultat		-153 044	-190 144

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	64 911 768	65 418 935
Summa Materiella anläggningstillgångar		64 911 768	65 418 935
Summa Anläggningstillgångar		64 911 768	65 418 935

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	-491
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	809 214	579 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 785	27 367
Summa Kortfristiga fordringar		933 999	606 172
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		315 556	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		315 556	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 684	26 682
Summa Kassa och bank		15 684	26 682
Summa Omsättningstillgångar		1 265 239	932 854
Summa Tillgångar		66 177 007	66 351 789

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 630 000	38 630 000
Fond för yttre underhåll		368 375	303 375
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		38 998 375	38 933 375
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-768 355	-513 210
Årets resultat		-153 044	-190 144
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-921 399	-703 355
Summa Eget kapital		38 076 976	38 230 020

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	19 687 500	19 687 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		19 687 500	19 687 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	7 781 250	8 062 500
Leverantörsskulder		250 167	34 740
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	782	14 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	380 332	322 177
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 412 531	8 434 268
Summa Skulder		28 100 031	28 121 768
Summa Eget kapital och skulder		66 177 007	66 351 789



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	876 212	856 368
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	507 167	507 167
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	507 167	507 167
Erhållen ränta	6 157	5 617
Erlagd ränta	-1 013 265	-1 041 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	376 270	327 825
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-105 390	36 794
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	237 777	-65 226
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	132 387	-28 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	508 657	299 393
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-281 250	-375 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-281 250	-375 000
Årets kassaflöde	227 407	-75 607
Likvida medel vid årets början	902 299	977 907
Likvida medel vid årets slut	1 129 707	902 299



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 977 144	1 883 898
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	248 440	243 645
	Hyror garage och parkeringsplatser	101 900	99 725
	Övriga primära intäkter	8 032	1 858
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 335 516	2 229 126
	Hyresbortfall	0	-400
	<i>Summa</i>	0	-400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 335 516	2 228 726

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	50 971
	Övriga sekundära intäkter	9 500	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 500	50 971
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-147 866	-153 659
	Snö och halk-bekämpning	-45 857	-77 225
	Reparationer	-114 048	-47 458
	Försäkringsskador	-11 348	-50 971
	El	-126 132	-133 766
	Uppvärmning	-154 936	-149 001
	Vatten	-120 625	-111 918
	Sophämtning	-56 616	-27 729
	Fastighetsförsäkring	-57 878	-54 601
	Kabel-TV och bredband	-60 828	-58 863
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-896 133	-865 190
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-9 332	-6 177
	Extern revision	-20 000	-18 563
	Konsultkostnader	-12 500	0
	Föreningsverksamhet	-1 857	-2 421
	Övriga förvaltningskostnader	-1 500	-3 300
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-45 190	-30 461
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-14 999	-14 999
	Övriga arvoden	-1 320	-1 540
	Sociala avgifter	-3 996	-3 972
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-20 315	-20 511

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 860 000	60 860 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 645 000	7 645 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	68 505 000	68 505 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 086 065	-2 578 899
	Årets avskrivningar	-507 167	-507 167
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 593 232	-3 086 065
	<i>Utgående redovisat värde</i>	64 911 768	65 418 935
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	26 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 076 000	3 260 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	32 076 000	29 660 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 000 000	40 000 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	798 466	575 618
	Övriga fordringar	10 748	3 678
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	809 214	579 296

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,25%	2029-11-22	9 843 750	0
SBAB	3,12%	2028-11-22	9 843 750	0
Sörmlandsbanken	3,37%	2026-03-30	7 781 250	375 000
			27 468 750	375 000

Långfristig del	19 687 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 781 250
Kortfristig del	7 781 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	375 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 500 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,25%	2029-11-22	9 843 750	0
SBAB	3,12%	2028-11-22	9 843 750	0
Sörmlandsbanken	3,37%	2026-03-30	7 781 250	375 000
			27 468 750	375 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 781 250
Kortfristig del	7 781 250

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	782	0
Källskatt	0	8 931
Övriga kortfristiga skulder	0	5 920
<i>Summa Övriga skulder</i>	782	14 851

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	207 791	206 058
	Upplupna räntekostnader	68 767	47 031
	Övriga upplupna kostnader	103 774	69 088
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	380 332	322 177

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-06.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Djulö Backar, Katrineholm
Org.nr 769635-2728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Djulö Backar, Katrineholm för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Djulö Backar, Katrineholms 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Djulö Backar, Katrineholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Djulö Backar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Holger Link

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:37:28



Veronica Kronelind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 21:04:19



Madelene Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:03:58



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:24:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Djulö Backar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:23:27



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.