



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Djulö Backar



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Djulö Backar med säte i Katrineholm org.nr. 769635-2728 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2017-09-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Katrineholm kommun med adress Enbärsbacken 2-26:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 174
18	p-platser	0
10	carport	0

#### Totalt 58 objekt

**2 174**

Föreningens lägenheter fördelas på:

6 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Holger Link	Ordförande	2023-05-30
Per-Olof Westerdahl	Ledamot	2023-05-30
Madelene Carlsson	Ledamot	2023-05-30
Monica Andersson	Suppleant	2022-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Holger Link, Per-Olov Westerdahl och Monica Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Holger Link och Madelene Carlsson.

Revisorer har varit: Jens Forneng vald av föreningen, revisor hos LR Revision och Redovisning i Örebro/Vingåker AB.

Valberedning har varit: Birgitta Brunnvall och Anna Persson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 25 medlemmar varav 17 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-15 avseende nya stadgar. På stämman deltog 27 medlemmar varav 19 röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan 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 2023-09-14.

Våra serviceavtal för hissarna samt på ventilationssystemen med filterbyten har fortlöpt. OVK genomfördes enligt underhållsplanen.

Från den 1 januari 2023 har vi haft en ny ekonomisk förvaltare, HSB Sörmland. Styrelsen är mycket nöjda med samarbetet och det stöd vi fått under året. Vi tror starkt på fortsatt gott samarbete.

2023 har i stort präglats av försämrad ekonomi för den enskilde. Detta har även påverkat vår bostadsrättsförening. Vi märker detta genom högre räntor och dyrare kostnader för bland annat el, värme, snöröjning och försäkringar. Styrelsen tog 2022 beslutet att höja medlemsavgiften med 10 % för 2023 för att möta föreningens ökade kostnader under året.

Föreningen ansökte om det elstöd som regeringen beslutade om och fick det blev beviljat, finns noterat i redovisningen.

Vi har även 2023 haft försäkringsärenden gällande vattenskador under kyl och frys. Det tål att upprepas att man kontrollerar avrinningen i kylskåpet. Det har blivit stora kostnader för föreningen.

Vi har haft problem med en av våra hissar som medförde en större reparationskostnad.

Utifrån de nya lagar och regler som trädde i kraft 1 januari 2023 har föreningen arbetat med att uppdatera stadgarna, den första röstningen genomfördes på ordinarie stämma och därefter hölls en extra stämma i oktober. Förslaget till nya stadgar är hos Bolagsverket för antagande.

Bostadsrättsföreningen har tillsammans med Sjötorpshus och extern besiktningsman genomfört 5-årsbesiktningen. Det återstår några punkter för Sjötorp att åtgärda.

Vi har likt tidigare år genomfört trevliga och effektiva arbetsdagar/trivseldagar, vår och höst. Kul att deltagandet har varit högt. Under året har vi fått 4 nya medlemmar till vår förening.

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

Årtal	Ändamål
2026	Ny OVK
2027/2028	Rensning av ventilationskanaler
2028	Se över tätningslistor fönster

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	46	246	302	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 937	13 106	13 279	13 451	13 624
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 937	13 106	13 279	13 451	13 624
Räntekänslighet, %	17	19	19	0	0
Energikostnad, kr/kvm	183	189	125	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	773	707	689	676	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	82	82	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	999	866	843	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 004	1 882	1 824	1 803	1 781
Resultat efter finansiella poster, tkr	-459	27	150	-9	81
Soliditet, %	57	58	57	57	56

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

### Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror till stor del på höga räntekostnader. Föreningen har konverterat två lån under år 2023 och räntekostnaderna har ökat ordentligt. Föreningen höjde årsavgifterna med 12 % från 2024-01-01. Föreningen är en nybyggd förening och har inga kostsamma underhåll i närtid.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	37 000 000	0	0	37 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 630 000	0	0	1 630 000
Underhållsfond, kr	224 000	0	14 375	238 375
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>38 854 000</b>	<b>0</b>	<b>14 375</b>	<b>38 868 375</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 324	27 211	-14 375	10 512
Årets resultat, kr	27 211	-27 211	-458 723	-458 723
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>24 887</b>	<b>0</b>	<b>-473 098</b>	<b>-448 211</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>38 878 887</b>	<b>0</b>	<b>-458 723</b>	<b>38 420 164</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 625 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	24 887
Årets resultat, kr	-458 723
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 625
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-448 211</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-448 211</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	1	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 004 386	1 882 428
Övriga rörelseintäkter	3	166 853	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 171 239</b>	<b>1 882 428</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-984 183	-700 277
Övriga externa kostnader	5	-116 923	-80 891
Personalkostnader och arvoden	6	-23 757	-20 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 167	-507 160
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 632 030</b>	<b>-1 309 235</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>539 209</b>	<b>573 193</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 315	10 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 004 247	-556 448
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-997 932</b>	<b>-545 982</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-458 723</b>	<b>27 211</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-458 723</b>	<b>27 211</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	65 926 101	66 433 268
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 926 101</b>	<b>66 433 268</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 926 101</b>	<b>66 433 268</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	672 529	55 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 332	20 288
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>735 861</b>	<b>75 824</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	308 983	1 012 844
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>308 983</b>	<b>1 012 844</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 044 844</b>	<b>1 088 668</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 970 945</b>	<b>67 521 936</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 630 000	38 630 000
Fond för yttre underhåll		238 375	224 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 868 375</b>	<b>38 854 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 512	-2 324
Årets resultat		-458 723	27 211
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-448 211</b>	<b>24 887</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 420 164</b>	<b>38 878 887</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	17 906 250	8 437 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 906 250</b>	<b>8 437 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	10 218 750	20 062 500
Leverantörsskulder		90 530	46 110
Övriga skulder	14	8 858	7 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	326 393	89 566
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 644 531</b>	<b>20 205 549</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 970 945</b>	<b>67 521 936</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-458 723	27 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		507 167	507 160
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>48 444</b>	<b>534 371</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		8 892	-44 583
Förändring av leverantörsskulder		44 420	3 296
Förändring av kortfristiga skulder		65 323	34 539
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>167 079</b>	<b>527 623</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-375 000	-375 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-375 000</b>	<b>-375 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-207 921</b>	<b>152 623</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 185 828	1 033 206
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>977 907</b>	<b>1 185 829</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 115 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kronor.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 681 260	1 537 687
Hyror	89 000	89 341
Intäkter konsumtionsavgift	224 063	255 403
Övriga intäkter	10 063	-3
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 004 386</b>	<b>1 882 428</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	133 772	0
Elstöd	33 081	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>166 853</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 109	0
Löpande underhåll	243 882	100 116
Underhåll enligt plan	50 625	0
Elavgifter	167 688	192 476
Uppvärmningsavgifter	135 258	121 965
Vatten och avlopp	95 070	95 504
Sophämtning	25 970	26 495
Försäkringar	42 894	35 747
Kabel-TV/bredband	55 704	54 430
Fastighetsskötsel	163 982	73 545
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>984 182</b>	<b>700 278</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	12 250	11 125
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	47 340	40 691
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	800	4 710
Konsultarvoden	43 750	0
Bankkostnader	3 604	4 157
Möteskostnader	1 083	0
Fritidsverksamhet	1 502	0
Överlåtelseavgift	2 521	0
Pantförskrivningsavgift	2 030	0
Kreditupplysning	146	0
Kontorsmaterial och trycksaker	897	0
Övriga externa kostnader	0	20 208
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>116 923</b>	<b>80 891</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	14 999	14 999
Övriga arvoden	3 960	2 310
Sociala avgifter	4 119	3 598
Övriga personalkostnader	679	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>23 757</b>	<b>20 907</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2138.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2018.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	60 860 000	60 860 000
Ingående anskaffningsvärde mark	7 645 000	7 645 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 505 000</b>	<b>68 505 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 071 732	-1 564 572
Årets avskrivningar	-507 167	-507 160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 578 899</b>	<b>-2 071 732</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 926 101</b>	<b>66 433 268</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 400 000	26 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 260 000	3 260 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>29 660 000</b>	<b>29 660 000</b>

Fastighetsbeteckning: Djulö 2:45 och Djulö 2:46

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	3 605	0
Skattefordringar	0	42 870
Andra kortfristiga fordringar	0	12 671
Avräkningskonto HSB	668 924	172 984
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>672 529</b>	<b>228 525</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 332	20 288
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>63 332</b>	<b>20 288</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Ftg konto Sörmlands Sparbank	2 987	711 823
Placeringskonto Sörmlands Sparbank	305 995	301 049
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>308 982</b>	<b>1 012 872</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sörmlands Sparbank	5,44	2024-12-30	9 843 750	9 873 750
Sörmlands Sparbank	1,90	2025-03-30	8 437 500	8 812 500
Swedbank Hypotek AB	3,92	2026-01-23	9 843 750	9 843 750
			<b>28 125 000</b>	<b>28 530 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 843 750	-19 717 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-375 000	-375 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>17 906 250</b>	<b>8 437 500</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 500 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	26 250 000

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

**Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	10 218 750	20 062 500
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>10 218 750</b>	<b>20 062 500</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	5 223	4 500
Lagstadgade sociala avgifter	3 635	2 873
Övriga kortfristiga skulder	0	5
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>8 858</b>	<b>7 378</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	35 817	5 835
Förutbetalda hyror och avgifter	209 202	172 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 373	83 731
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>326 392</b>	<b>262 550</b>

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Bostadsrättsföreningen Djulö Backar, Katrineholm med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Holger Link

Madelene Carlsson

Per-Olof Westerdahl

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor  
LR Revision i Örebro Vingåker AB

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Djulö Backar**  
 Org.nr 769635-2728

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djulö Backar för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 revisionssed 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Djulö Backar för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Örebro enligt min elektroniska underskrift

---

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Djulö Backar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HOLGER LINK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:43:11



**PER-OLOF WESTERDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:19:54



**MADELENE CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 10:24:41



**JENS FORNENG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 14:54:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Djulö Backar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JENS FORNENG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 14:53:49



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.