



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Djulö Backar



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Djulö Backar med säte i Katrineholm org.nr. 769635-2728 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. 2025-03-31.

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	2024-06-13
Veronica Kronelind	Ledamot	2023-05-30
Madelene Carlsson	Ledamot	2023-05-30
Monica Andersson	Suppleant	2024-06-13
Per-Olof Westerdahl	Suppleant	2023-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Madelene Carlsson, Monica Andersson, Veronica Kronelind, Per-Olof Westerdahl och Holger Link.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav en genom fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 i april 2024.

Våra serviceavtal för hissarna samt på ventilationssystemen med filterbyten har fortlöpt. 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.

2024 har likt 2023 varit ett tufft år ekonomiskt. Vi har märkt detta genom fortsatt höga räntor och dyrare driftskostnader för bland annat el, värme, snöröjning och försäkringar. Styrelsen tog 2023 beslutet att höja medlemsavgiften med 12 % för 2024 för att möta föreningens ökade kostnader under året. Under slutet av året har vi sett att räntorna gått ner på våra rörliga lån och vi har, efter ett bra samtal med Sörmland Sparbank, bundit 1 av våra 3 lån under 2025 till en bra ränta.

Fortsatta problem med våra hissar som medförde reparationskostnader. Möte är inbokat med hissleverantör för åtgärdsplan framåt.

Vi har likt tidigare år genomfört trevliga och effektiva arbetsdagar/trivseldagar, vår och höst. Kul att deltagandet har varit högt. Pergolan på föreningens gemensamma uteplats har fått ett tak för att kunna nyttjas fler dagar under året.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ny OVK
2027/2028	Rensning av ventilationskanaler

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	146	46	246	302	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 764	12 937	13 106	13 279	13 451
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 764	12 937	13 106	13 279	13 451
Räntekänslighet, %	15	17	19	19	0
Energikostnad, kr/kvm	182	183	189	125	0
Årsavgifter, kr/kvm	979	773	707	689	676
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	77	82	82	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 049	999	866	843	0
Nettoomsättning, tkr	2 229	2 004	1 882	1 824	1 803
Resultat efter finansiella poster, tkr	-190	-459	27	150	-9
Soliditet, %	58	57	58	57	57

\*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 2020: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

\*\* För definitioner av nyckeltalen se not 1.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 299 393 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 142 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna med 5% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	238 375	0	65 000	303 375
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>38 868 375</b>	<b>0</b>	<b>65 000</b>	<b>38 933 375</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 512	-458 723	-65 000	-513 210
Årets resultat, kr	-458 723	458 723	-190 144	-190 144
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-448 211</b>	<b>0</b>	<b>-255 144</b>	<b>-703 354</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>38 420 164</b>	<b>0</b>	<b>-190 144</b>	<b>38 230 021</b>

\* 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	-448 210
Årets resultat, kr	-190 144
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-703 354</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>-703 354</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 228 726	1 997 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 971	173 266
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 279 697</b>	<b>2 171 239</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-865 190	-1 032 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-30 461	-65 998
Personalkostnader	Not 6	-20 511	-26 343
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-507 167	-507 167
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 423 329</b>	<b>-1 632 030</b>

## Rörelseresultat

**856 368**      **539 209**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 029	6 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 052 541	-1 004 247
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 046 512</b>	<b>-997 932</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-190 144**      **-458 723**

## Resultat före skatt

**-190 144**      **-458 723**

## Årets resultat

**-190 144**      **-458 723**

## BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	65 418 935	65 926 101
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>65 418 935</b>	<b>65 926 101</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>65 418 935</b>	<b>65 926 101</b>

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		-491	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	579 296	672 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 367	63 332
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>606 172</b>	<b>735 861</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		300 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>300 000</b>	<b>0</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		26 682	308 983
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>26 682</b>	<b>308 983</b>

**Summa Omsättningstillgångar****Summa Tillgångar****932 854 1 044 844**  
**66 351 789 66 970 945**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	38 630 000	38 630 000
Fond för yttre underhåll	303 375	238 375
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>38 933 375</b>	<b>38 868 375</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-513 210	10 512
Årets resultat	-190 144	-458 723
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-703 355</b>	<b>-448 210</b>

### Summa Eget kapital

**38 230 020**      **38 420 165**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	19 687 500	17 906 250
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>19 687 500</b>	<b>17 906 250</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	8 062 500	10 218 750
Leverantörsskulder		34 740	90 530
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	14 851	8 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	322 177	326 392
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 434 268</b>	<b>10 644 530</b>

### Summa Skulder

**28 121 768**      **28 550 780**

### Summa Eget kapital och skulder

**66 351 789**      **66 970 945**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 856 368 539 209

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 507 167 507 167

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **507 167 507 167**

Erhållen ränta 5 617 6 315

Erlagd ränta -1 041 327 -974 265

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**327 825 78 426**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 36 794 8 888

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -65 226 79 765

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-28 432 88 653**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**299 393 167 079**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -375 000 -375 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-375 000 -375 000**

**Årets kassaflöde** **-75 607 -207 921**

**Likvida medel vid årets början** **977 907 1 185 828**

**Likvida medel vid årets slut** **902 299 977 907**

**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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 883 898	1 681 260
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	243 645	224 063
	Hyror garage och parkeringsplatser	99 725	89 000
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	1 858	3 650
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 229 126</b>	<b>1 997 973</b>
	Hysesbortfall	-400	0
	<i>Summa</i>	<b>-400</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 228 726</b>	<b>1 997 973</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	50 971	133 772
	Övriga sekundära intäkter	0	39 494
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>50 971</b>	<b>173 266</b>

33 081 kr av Övriga sekundära intäkter för 2023 avser elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-105 671	-75 336
	Snö och halk-bekämpning	-77 225	-91 755
	Reparationer	-47 458	-100 510
	Planerat underhåll	0	-50 625
	Försäringsskador	-50 971	-143 372
	EI	-133 766	-167 688
	Uppvärmning	-149 001	-135 258
	Vatten	-111 918	-95 070
	Sophämtning	-27 729	-25 970
	Fastighetsförsäkring	-54 600	-42 894
	Kabel-TV och bredband	-58 863	-55 704
	Förvaltningsavtalskostnader	-47 988	-48 340
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-865 190</b>	<b>-1 032 523</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	0
	Administrationskostnader	-6 177	-5 448
	Extern revision	-18 563	-12 250
	Konsultkostnader	0	-43 750
	Medlemsavgifter	0	0
	Föreningsverksamhet	-2 421	-146
	Övriga förvaltningskostnader	-3 300	-4 404
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-30 461</b>	<b>-65 998</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-14 999	-14 999
	Övriga arvoden	-1 540	-3 960
	Sociala avgifter	-3 972	-4 119
	Övriga personalkostnader	0	-3 265
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-20 511</b>	<b>-26 343</b>

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 860 000	60 860 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 645 000	7 645 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 505 000</b>	<b>68 505 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 578 899	-2 071 732
	Årets avskrivningar	-507 167	-507 167
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 086 065</b>	<b>-2 578 899</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 418 935</b>	<b>65 926 101</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 400 000	26 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 260 000	3 260 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>29 660 000</b>	<b>29 660 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	575 618	668 924
	Skattekonto	3 678	3 605
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>579 296</b>	<b>672 529</b>

Not 9		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2024-12-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Swedbank Hyp AB (publ)	3,92%	2026-01-23	9 843 750	0	
Sörmlandsbanken	3,16%	2025-12-30	9 843 750	0	
Sörmlandsbanken	1,9%	2025-03-30	8 062 500	375 000	
			<b>27 750 000</b>	<b>375 000</b>	
Långfristig del			9 843 750		
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			17 906 250		
Kortfristig del			17 906 250		
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			3,06%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 10		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2024-12-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Swedbank Hyp AB (publ)	3,92%	2026-01-23	9 843 750	0	
Sörmlandsbanken	3,16%	2025-12-30	9 843 750	0	
Sörmlandsbanken	1,9%	2025-03-30	8 062 500	375 000	
			<b>27 750 000</b>	<b>375 000</b>	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			17 906 250		
Kortfristig del			17 906 250		

Not 11		Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Källskatt			8 931		8 858
Övriga kortfristiga skulder			5 920		0
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>14 851</b>		<b>8 858</b>

Not 12		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			206 058		209 202
Upplupna räntekostnader			47 031		35 817
Övriga upplupna kostnader			69 088		81 373
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>322 177</b>		<b>326 392</b>

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 Brf Djulö Backar, org.nr. 769635-2728

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djulö Backar för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### 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. 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 Brf Djulö Backar för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Djulö Backar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HOLGER LINK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 07:35:27



**MADELENE CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:28:50



**VERONICA KRONELIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:05:52



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:46:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Djulö Backar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:44:50



# 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.