

Årsredovisning för
Brf Djulö Backar, Katrineholm
769635-2728

Räkenskapsåret
2017-09-11 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7
Upplysningar till balansräkning	7-9
Underskrifter	9

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Djulö Backar, Katrineholm, 769635-2728 får härmed avge årsredovisning för 2017-09-11 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Trappstädning har under året utförts av Blänk.

Utomhusskötseln har under året utförts av Katrineholms Fastighetsservice.

Vid årets utgång var medlemsantalet 45 stycken fördelade på 30 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen skall ha sitt säte i Katrineholms kommun.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Pär Knutsson
Sekreterare	Hans Johansson
Ledamot	Margareta Johansson

Suppleant Robert Arconge

Revisor Jens Forneng LR Revision i Örebro & Vingåker AB

Valberedning Pär Knutsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har ej beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit ett protokollfört sammanträde under året.



Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm Djulö 2;45 & 2;46
Adress:	Enbärsbacken 2-26 (jämna nummer)
Byggår:	2018
Taxeringsvärde:	Fastigheten ej sluttaxerad räkenskapsårets utgång.
Lägenhetsfördelning:	30 lägenheter fördelade i två huskroppar
Total boyta:	2 174,5 m ²
Fastighetens areal:	3 671 m ²

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

P-anläggning	
P-platser	14 st
Carport	10 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen fick tillträde till de 15 första lägenheterna 2018-11-27. Två veckor senare flyttade återstående 15 lägenheter in.

Föreningen har tagit över drift och ansvar för husen från Sjötorps Hus. Således har inga underhållsarbeten skett utan endast drift och skötsel.

Övrigt

Föreningsmedlemmarna har erhållit fråga angående inglasning och tak över balkonger. Detta arbetet är påbörjat men lämnas över till nya styrelsen.

Eget kapital

	Insatser/ Upplåtelseavgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	0	0	0	0
Inbetalt under året	38 630 000			
Årets resultat				165
Vid årets slut	38 630 000	0	0	165

Flerårsöversikt

	Belopp i kr 2017/2018
Nettoomsättning	130 687
Resultat efter finansiella poster	165
Soliditet, %	56,1
Balansomslutning	68 814 515

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

årets resultat	165
Totalt	<u>165</u>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus	56 000
balanseras i ny räkning	<u>-55 835</u>
Summa	165

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-11- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2	130 687
Summa rörelseintäkter		<u>130 687</u>
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	3	-64 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-43 074
Summa rörelsekostnader		<u>-107 544</u>
Rörelseresultat		<u>23 143</u>
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 978
Summa finansiella poster		<u>-22 978</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>165</u>
Bokslutsdispositioner		
Resultat före skatt		<u>165</u>
Skatter		0
Årets resultat		<u>165</u>

AK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4	68 461 926
Summa materiella anläggningstillgångar		68 461 926
Summa anläggningstillgångar		68 461 926
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 917
Summa kortfristiga fordringar		15 917
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		336 672
Summa kassa och bank		336 672
Summa omsättningstillgångar		352 589
SUMMA TILLGÅNGAR		68 814 515

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser		37 000 000
Upplåtelseavgifter		1 630 000
Summa bundet eget kapital		<u>38 630 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		165
Summa fritt eget kapital		<u>165</u>
Summa eget kapital		<u>38 630 165</u>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	29 625 000
Summa långfristiga skulder		<u>29 625 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	375 000
Leverantörsskulder		30 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 680
Summa kortfristiga skulder		<u>559 350</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>68 814 515</u>

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	
-Vid årets början	0
-Nyanskaffningar	68 505 000
	<u>68 505 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	
-Vid årets början	0
-Årets avskrivning enligt plan	-43 074
	<u>-43 074</u>
Redovisat värde vid årets slut	68 461 926
Bokfört värde byggnader	60 816 926
Bokfört värde mark	7 645 000
	<u>68 461 926</u>

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2018-12-31
Sörmlands sparbank	2020-03-30	1,49%	20 000 000
Sörmlands sparbank	3 mån	1,45%	10 000 000
			<u>30 000 000</u>
Varav kortfristig del 1 år			-375 000
Kvarstående långfristig del			29 625 000
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-1 500 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			28 125 000

Ställda säkerheter

	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	
Fastighetsinteckningar	30 000 000
Summa ställda säkerheter	30 000 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Detta är föreningens första räkenskapsår.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-11- 2018-12-31
Årsavgifter	110 824
Hysesintäkter	400
Carporthyror	3 135
Bilplatshyror utan el	2 536
El	7 260
Vatten	6 534
Öresavrundning	-2
	130 687

Not 3 Driftskostnader

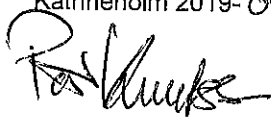
	2017-09-11- 2018-12-31
El	15 467
Värme	15 520
Vatten och avlopp	7 470
Renhållning, sophantering	3 080
Snöröjning	3 591
Trappstädning inhyrd	1 731
Fastighetsförsäkringar	2 786
Gemensam tv-anläggning	3 894
Bredbandskostnader	969
Övriga föreningskostnader	973
Administrationskostnader	3 668
Bankkostnader	5 321
Summa	64 470

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga planerade underhållsarbeten finns.

Underskrifter

Katrineholm 2019-04-05



Pär Knutsson
Styrelseordförande

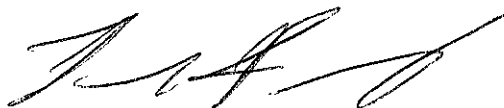


Hans Johansson



Margareta Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4- 2019.



Jens Forneng LR Revision i Örebro & Vingåker AB
Auktoriserad revisor

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 2017-09-11 - 2018-12-31.

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 2018-12-31 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 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 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 2017-09-11 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

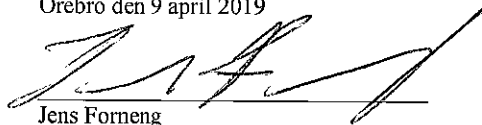
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 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 den 9 april 2019



Jens Forneng
Auktoriserad revisor