



Välkommen till årsredovisningen för BF Döbeln u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1920-03-13. Nuvarande stadgar registrerades 2012-06-04

Underhållsplanen sträcker sig mellan åren 2022-2051.

Inga större underhåll planerade under kommande år.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsökällan 1	1921	Stockholm

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 369 kvm och 3 lokaler om 193 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Johan Lindgren	Ordförande
Max Nachemson	Suppleant
Cristopher Gedda Westrell	Styrelseledamot
Emilie Holm	Styrelseledamot
Ingvar Erling Falconer	Styrelseledamot
Jonas Darnell	Styrelseledamot

Valberedning

Inge Ask

Firmateckning

Firman tecknas två i förening

Revisorer

Katrine Elbra Godkänd revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av torktumlare
- 2022 ● Totalrenovering hiss DG40 - Inletts 2021, färdigställs våren 2022
VA, avloppsstammar, spolning
Värme, fjärrvärmecentral, byte - Bytt fjärrvärmeväxlare
Trapphusrenovering samt reparation av gårdsmur
- 2021 ● Totalrenovering hiss MVG8
- 2019-2021 ● Översyn och åtgärder portar och dörrar - Inkl. justering golv MVG8
- 2019 ● Fasadrenovering (mot gatan)
Fönstermålning (mot gatan)
Reparation gårdsmur
- 2018 ● OVK Besiktning - OVK Besiktning
- 2014 ● Takbeklädnad alla hus - Utförd

Planerade underhåll

- 2026 ● VA, avloppsstammar, spolning
Stamspolning
Ventilation, OVK besiktning
Utredning av takbeklädnad gårdshus

Avtal med leverantörer

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Lägenhetsförteckning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Teknisk förvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsearbetet har förflutet väl under året. Verksamhetsåret har varit präglats av planerade underhåll, tät ekonomisk planering och revidering av underhållsplan samt skarpt kostnadsestimat utifrån årets prisökningar. Vi har under året avvaktat med byte av tvättmaskiner och istället tecknat ett serviceavtal där maskinerna ses över regelbundet varje år. Maskinerna har besiktigats och anses vara i gott skick och bör fungera fint i minst fem år till.

Exempel på arbeten med underhåll och fastighet:

- Elen lampor i trapphuset
- Uppdaterad underhållsplan, inga större renoveringar fram till 2031. 2027 var värmestammar och radiatorer planerade men i samråd med Bravida håller de god kvalitet och det arbetet kan skjutas fram minst 5 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi är fortsatt god, under året har föreningen amorterat enligt krav på de lån som togs i samband med trapphusrenoveringen och utbyte av fjärrvärmecentralen. Balansen löper på och avtalen med våra hyresgäster löper till 2026 med en affärsrelation som är god.

Ingen flerårsbudget, dock en grov ekonomisk planering utifrån (uppdaterad) underhållsplan.

Vi har en bra plan och har beredskap för oväntade händelser.

Inget i nuläget som tyder på någon avgiftshöjning.

Förändringar i avtal

Under året har vi sagt upp städavtalet med Wilke Städ och tecknat ett nytt städavtal som är cirka 20 000 kronor billigare per år.

Övriga uppgifter

Lägenhet godkänd för andrahandsuthyrning pga jobb utomlands i 6 mån, start 16/1.

Vi planerar att extraamortera också för att hålla en god plan framåt för kommande större underhåll.

Utvärderar löpande våra avtal med både hyresgäster och leverantörer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 35 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 517 963	1 453 337	1 406 745	1 289 956
Resultat efter fin. poster	-333 512	-1 345 771	-438 939	193 245
Soliditet (%)	71	70	82	83
Yttre fond	590 069	948 084	924 513	410 000
Taxeringsvärde	133 221 000	133 221 000	83 674 000	83 674 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	303	303	303	303
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 220	1 230	733	733
Skuldsättning per kvm	1 128	1 137	657	657
Sparande per kvm	7	-182	115	119
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	15	10	7
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	146	121	115	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	26	20	19
Energikostnad per kvm	200	162	145	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,43	1,89	-	-
Räntekänslighet	4,02	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Verksamheten redovisar ett underskott om 333tkr som i huvudsak beror på kvarvarande arbete i projekt som genomfördes 2023 samt en ökad räntekostnad på grund av det ökade ränteläget.

Föreningen har en budget i balans för 2024 och god kontroll över kassabehållningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	218 200	-	-	218 200
Fond, yttre underhåll	948 084	-757 678	-650 000	840 406
Balkongfond	145 477	-	-	145 477
Uppskrivningsfond	10 000 000	-	-	10 000 000
Kapitaltillskott	1 126 850	-	-	1 126 850
Balanserat resultat	-2 660 588	-1 345 771	107 678	-3 898 680
Årets resultat	-1 345 771	1 345 771	-333 512	-333 512
Eget kapital	8 432 253	0	-333 512	8 098 741

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 248 681
Årets resultat	-333 512
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-650 000
Totalt	-4 232 193

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	228 431
Balanseras i ny räkning	-4 003 762

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 517 963	1 453 337
Övriga rörelseintäkter	3	15 311	137 402
Summa rörelseintäkter		1 533 274	1 590 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 400 762	-2 551 042
Övriga externa kostnader	9	-189 119	-183 099
Personalkostnader	10	-31 541	-39 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 304	-122 185
Summa rörelsekostnader		-1 743 726	-2 895 751
RÖRELSERESULTAT		-210 452	-1 305 013
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 468	3 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-128 528	-44 087
Summa finansiella poster		-123 060	-40 757
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-333 512	-1 345 771
ÅRETS RESULTAT		-333 512	-1 345 771

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	10 768 643	10 890 947
Summa materiella anläggningstillgångar		10 768 643	10 890 947
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 768 643	10 890 947
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 729	7 454
Övriga fordringar	13	610 327	1 131 907
Summa kortfristiga fordringar		625 056	1 139 361
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		625 056	1 139 361
SUMMA TILLGÅNGAR		11 393 700	12 030 308

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 345 050	1 345 050
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		840 406	948 084
Balkongfond		145 477	145 477
Summa bundet eget kapital		12 330 933	12 438 611
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 898 680	-2 660 588
Årets resultat		-333 512	-1 345 771
Summa fritt eget kapital		-4 232 193	-4 006 358
SUMMA EGET KAPITAL		8 098 741	8 432 253
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 889 500	2 913 900
Leverantörsskulder		68 592	323 705
Skatteskulder		11 382	10 136
Övriga kortfristiga skulder		241	7 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	325 244	342 944
Summa kortfristiga skulder		3 294 959	3 598 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 393 700	12 030 308

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-210 452	-1 305 013
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	122 304	122 185
	-88 148	-1 182 828
Erhållen ränta	5 515	3 330
Erlagd ränta	-124 676	-36 499
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-207 309	-1 215 997
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 336	-5 114
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-282 595	226 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-491 240	-994 418
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	56 937	1 220 000
Amortering av lån	-81 337	-6 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-24 400	1 213 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	-515 640	219 482
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 119 141	899 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	603 501	1 119 141

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Döbeln u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	3,05 - 3,33 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	718 480	718 465
Hysesintäkter lokaler	697 072	701 673
Hysesintäkter förråd	24 000	24 000
Deb. fastighetskatt	78 079	0
Dröjsmålsränta	332	0
Pantsättningsavgift	0	9 177
Öres- och kronutjämning	0	22
Summa	1 517 963	1 453 337

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	5 832
Elstöd	5 315	0
Försäkringsersättning	9 996	120 075
Återbäring försäkringsbolag	0	11 495
Summa	15 311	137 402

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL/DRIFTKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	2 256	9 281
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 833	8 561
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 510	14 676
Städning enligt avtal	70 338	67 786
Städning utöver avtal	7 625	0
Hissbesiktning	2 993	5 839
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	3 065	2 875
Brandskydd	34 386	26 006
Gårdkostnader	0	5 345
Gemensamma utrymmen	5 316	15 418
Snöröjning/sandning	16 486	9 866
Serviceavtal	12 304	28 923
Förbrukningsmaterial	20 611	17 177
Summa	209 722	211 753

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	45 220	4 451
Trapphus/port/entr	0	533 392
Dörrar och lås/porttele	2 455	4 698
VVS	0	5 550
Värmeanläggning/undercentral	9 459	9 288
Ventilation	15 738	48 199
Elinstallationer	44 273	0
Hissar	13 141	56 094
Fönster	22 500	0
Vattenskada	33 330	162 122
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 000
Summa	186 116	826 794

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	208 750	0
VVS	0	65 705
Värmeanläggning	0	390 000
Tele/TV/bredband/porttelefon	19 687	0
Hiss	0	301 973
Summa	228 437	757 678

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	31 880	39 571
Uppvärmning	374 301	309 477
Vatten	105 779	66 652
Sophämtning/renhållning	33 787	58 914
Summa	545 747	474 614

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	63 151	57 820
Självrisk	0	44 200
Kabel-TV	19 816	19 174
Bredband	42 194	54 900
Fastighetsskatt	105 579	104 109
Summa	230 740	280 203

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	9 555	7 606
Inkassokostnader	0	1 443
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	15 000
Fritids och trivselkostnader	7 935	0
Föreningskostnader	1 473	989
Förvaltningsarvode enl avtal	110 410	70 717
Korttidsinventarier	20 882	0
Administration	1 885	28 501
Konsultkostnader	0	53 681
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	189 119	183 099

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	24 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	7 541	9 425
Summa	31 541	39 425

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-47	0
Räntekostnader fastighetslån	128 484	43 602
Dröjsmålsränta	91	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	285
Övriga räntekostnader	0	200
Summa	128 528	44 087

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 904 823	13 904 823
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 904 823	13 904 823
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 013 876	-2 891 690
Årets avskrivning	-122 304	-122 185
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 136 180	-3 013 876
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 768 643	10 890 947
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 556 000	38 556 000
Taxeringsvärde mark	94 665 000	94 665 000
Summa	133 221 000	133 221 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 826	8 834
Skattefordringar	0	869
Klientmedel	0	973 968
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	3 062
Transaktionskonto	304 860	0
Borgo räntekonto	298 641	145 173
Summa	610 327	1 131 907

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-18	5,05 %	1 700 000	1 700 000
Handelsbanken	2024-02-02	5,05 %	1 189 500	1 213 000
Summa			2 889 500	2 913 000
Varav kortfristig del			2 889 500	2 913 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 767 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	11 185
Uppl kostn räntor	12 340	8 441
Uppl kostnad arvoden	30 000	36 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 428	11 311
Förutbet hyror/avgifter	273 476	276 007
Summa	325 244	342 944

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 920 000	2 920 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den kalla vintern med mycket snö har orsakat två vattenskador i två lägenheter på Döbelnsgatan. I dagsläget är det osäkert hur mycket det kommer påverka föreningen med oväntade kostnader.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Cristopher Gedda Westrell
Styrelseledamot

Emilie Holm
Styrelseledamot

Ingvar Erling Falconer
Styrelseledamot

Johan Lindgren
Ordförande

Jonas Darnell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Katrine Elbra
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.07.2024 06:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.07.2024 15:58

DOCUMENT ID:

r1XTKPYZwR

ENVELOPE ID:

SKTFvFbv0-r1XTKPYZwR

DOCUMENT NAME:

BF Döbeln u.p.a., 702000-4086 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Johan Lindgren a.johan.lindgren@gmail.com	Signed Authenticated	02.07.2024 16:02 02.07.2024 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/06) IP: 80.216.98.95
2. Ingvar Erling Falconer ingvarfalconer@gmail.com	Signed Authenticated	02.07.2024 16:30 02.07.2024 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/21) IP: 83.254.108.153
3. EMILIE HOLM e.hoolm@gmail.com	Signed Authenticated	02.07.2024 17:27 02.07.2024 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/02) IP: 98.128.228.22
4. CRISTOPHER GEDDA WESTRELL cris@newglue.com	Signed Authenticated	03.07.2024 22:35 03.07.2024 22:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/19) IP: 80.70.151.197
5. JONAS DARNELL jonas.darnell@gmail.com	Signed Authenticated	04.07.2024 22:14 04.07.2024 22:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/26) IP: 83.252.170.183
6. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	05.07.2024 06:35 05.07.2024 06:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Döbeln u.p.a, org. nr 702000-4086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Döbeln u.p.a för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Döbeln u.p.a för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.07.2024 06:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.07.2024 15:58

DOCUMENT ID:

ryW6YDKZPC

ENVELOPE ID:

rylpYPtbDC-ryW6YDKZPC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Bf Döbeln upa.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	05.07.2024 06:36 05.07.2024 06:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed