



Årsredovisning

Brf Juvelen i Linköpings City
716425-8373
för räkenskapsåret
1 september 2018 – 31 augusti 2019

KALLELSE

Härmed kallas alla medlemmar i Brf Juvelen i Linköpings City till ordinarie föreningsstämma.

Dag och tid: Måndagen den 9 december 2019 kl 19.00

Plats: Samlingslokalen i källaren, Repslagaregatan 34

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Val av två personer som ska justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare
6. Fråga om stämman blivit behörigen utlyst
7. Fastställande av dagordningen
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Behandling av i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
19. Stämmans avslutande

Årsredovisning för
Brf Juvelen i Linköpings City
716425-8373

Räkenskapsåret
2018-09-01 - 2019-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Juvelen i Linköpings City, 716425-8373 får härmed avge årsredovisning för 2018-09-01 - 2019-08-31

Verksamheten

Allmänt 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 bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Hans Ljung

Ordinarie ledamöter

Claes-Göran Thorn

Magnus Andersson

Evelina Rosander

Albin Bernholtz

Suppleanter

Rasmus Ringdahl

Stefan Bäckehead

Revisor

Johannes Karlsson

Föreningsrevisor

Anna-Maj Gustafsson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har biträttats i förvaltningen av FF Fastighetservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 10 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 3 december 2018. Extra föreningsstämma har hållits den 14 januari 2019.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Dromedaren 7

Adress: Repslagaregatan 34

Byggår: 1989

Taxeringsvärde: 46 400 000 varav byggnadsvärde 24 600 000 kronor

Total boyta: 2 586 m²

Fastighetens areal: 1 016m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 7 stycken

2 rum och kök: 13 stycken

2 rum och kokvrå: 3 stycken

3 rum och kök: 8 stycken

4 rum och kök: 4 stycken

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret **Allmänt om verksamheten**

Verksamhetsberättelse

Bostadsrättsföreningen Juvelen äger en av innerstadens trevligaste fastigheter, där vi medlemmar har nyttjanderätten till de lägenheter vi bebor. Vi vårdar tillsammans det vi har och fortsätter vårt gemensamma arbete för att bevara ett eftertraktat boende.

Föreningens ekonomi är fortsatt god vilket ger oss möjligheten att ha amorteringsfria lån med rättighet att efter eget gottfinnande amortera på det lån som för tillfället har den högsta räntan. Lånen uppgår på tillsammans 14 002 986 kr.

Våra driftskostnader har kunnat hållas på en fortsatt låg nivå. Byte av spaljéer på samtliga balkonger mot Mörnersgatan och Repslagaregatan har utförts.

Planering och beslut gällande byte till säkerhetsdörrar och ommålning av trapphuset har gjorts under verksamhetsåret med utförande hösten 2019.

Trettio år av daglig användning innebär slitage av dörrar och dörrfoder och har resulterat i att ljud, ljus och matos läcker in i flera lägenheter. Den främsta orsaken till styrelsens beslut är dock de boendes säkerhet.

Enligt föreningens stadgar tillhör lägenhetsdörrarna de boende. Styrelsen övervägde därför uppgraderingen till säkerhetsdörrar extra noga och tog därefter ett enhälligt beslut. Beslutet vilar på bedömningen att byte till säkerhetsdörrar inte ska genomföras enbart i vissa lägenheter. Till grund för beslutet finns ambitionen att upprätthålla och gärna öka husets värde, värna om trivseln och att erbjuda hög säkerhet för alla.

Behovet av ommålning och uppfräschning av trapphuset har vid flera tillfällen påtalats inom och till styrelsen. Styrelsen anser att det är rätt tillfälle att måla om trapphuset i samband med byte av lägenhetsdörrar.

Uppgradering av lägenhetsdörrar och ommålning av trapphuset är planerade utan höjning av bostadsrättshavarnas månadsavgifter.

Föreningens stadgar har uppdaterats via årsstämman samt en extrastämma. Stadgeändringen gällde anpassning till gällande lagstiftning för kallelse till föreningsstämma samt tidpunkt för avlämnande av årsredovisning till revisorer.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF Fastighetsservice AB.

Hela fastigheten inklusive samtliga 35 lägenheter är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar Östgöta.

Per 2019-08-31 var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

6 bostadsrätter har bytt innehavare under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	Belopp i kr 2015/2016
Nettoomsättning	1 551 964	1 579 497	1 628 317	1 628 376
Resultat efter finansiella poster	101 155	208 832	49 618	-116 713
Soliditet, %	40,0	38,9	38,0	37,4
Balansomslutning	23 676 100	24 057 572	24 109 648	24 338 235
Årsavgift per kvm	597	609	630	630
Lån per kvm	5 415	5 574	5 672	5 771
Elkostnad per kvm	24	25	18	22
Värmekostnad per kvm	64	65	56	45
Vattenkostnad per kvm	20	20	20	19

Not Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 219 000	2 181 007	3 753 526	208 832
Resultat disp enligt stämmobeslut			208 832	-208 832
Fonddispoenl årsstämmobeslut		104 000	-104 000	
Årets resultat				101 155
Belopp vid årets slut	3 219 000	2 285 007	3 858 358	101 155

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	3 858 358
Årets resultat	101 155
Totalt	3 959 513
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	104 000
Balanseras i ny räkning	3 855 513
Summa	3 959 513

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 551 964	1 579 497
Övriga rörelseintäkter		5 543	57 387
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 557 507	1 636 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-773 174	-644 037
Övriga externa kostnader	3	-69 493	-66 489
Personalkostnader	4	-49 185	-78 513
Avskrivningar		-313 738	-313 738
Summa rörelsekostnader		-1 205 590	-1 102 777
Rörelseresultat		351 917	534 107
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 762	-325 275
Summa finansiella poster		-250 762	-325 275
Resultat efter finansiella poster		101 155	208 832
Resultat före skatt		101 155	208 832
Skatter			
Årets resultat		101 155	208 832

ti

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 961 089	23 274 827
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 961 089	23 274 827
Summa anläggningstillgångar		22 961 089	23 274 827
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	5 063
Övriga fordringar		18 457	18 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 053	30 350
Summa kortfristiga fordringar		46 510	54 378
Kassa och bank			
Kassa och bank		668 501	728 367
Summa kassa och bank		668 501	728 367
Summa omsättningstillgångar		715 011	782 745
SUMMA TILLGÅNGAR		23 676 100	24 057 572

15

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 219 000	3 219 000
Fond för yttre underhåll		2 285 007	2 181 007
Summa bundet eget kapital		5 504 007	5 400 007
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 858 358	3 753 526
Årets resultat		101 155	208 832
Summa fritt eget kapital		3 959 513	3 962 358
Summa eget kapital		9 463 520	9 362 365
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 602 986	14 162 361
Summa långfristiga skulder		13 602 986	14 162 361
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	400 000	253 125
Leverantörsskulder		5 401	15 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	204 193	264 136
Summa kortfristiga skulder		609 594	532 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 676 100	24 057 572

te

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier 10%	10

te

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Hysesintäkter lokal	8 900	5 400
Årsavgifter bostäder	1 543 035	1 574 007
Påminnelseavgifter		60
Öresutjämning	29	30
Summa	1 551 964	1 579 497

Not 2 Driftskostnader

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsskötsel	33 572	40 501
Städ	35 509	35 158
Hiss	3 057	5 374
Reparation & Underhåll	123 027	83 696
Planteringar		5 880
EI	61 211	64 015
Värme	166 045	168 912
Vatten	50 967	50 795
Sophantering	39 048	36 846
Övriga driftskostnader		6 250
Försäkringspremie	35 768	34 981
Kabel-TV	65 872	63 189
Fastighetsskatt	47 303	48 440
Tilläggsisolering vind	111 795	-
Summa	773 174	644 037

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Förbrukningsinventarier	540	7 578
Telefon	6 258	4 668
Revisionsarvode	11 250	10 625
Förvaltningsarvode	37 976	34 740
Övriga förvaltningskostnader	9 173	6 147
Bankkostnader	3 296	2 731
Övriga kostnader	1 000	
Summa	69 493	66 489

tg

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Löner	42 170	58 578
Sociala kostnader	7 015	19 935
Summa	49 185	78 513

Not 5 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 948 989	27 948 989
	27 948 989	27 948 989
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 674 162	-4 360 424
-Årets avskrivning enligt plan	-313 738	-313 738
	-4 987 900	-4 674 162
Redovisat värde vid årets slut	22 961 089	23 274 827

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2019-08-31	2018-08-31
Stadshypotek 979755	2023-09-01	1,77	3 834 375	4 246 875
Stadshypotek 801241	2020-06-01	1,75	7 100 000	7 100 000
Stadshypotek 912974	2022-06-01	1,60	3 068 611	3 068 611
			14 002 986	14 415 486
Avgår kortfristig del inom 1 år			-400 000	-253 125
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			-2 000 000	-1 012 500
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-11 602 986	-13 149 861
			-14 002 986	-14 415 486

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna utgiftsräntor	44 556	51 004
Förutbetalda avgifter	71 340	118 358
Upplupna kostnader	78 297	84 774
Beräknat arvode revision	10 000	10 000
	204 193	264 136

57

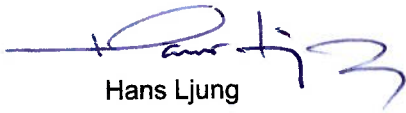
Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

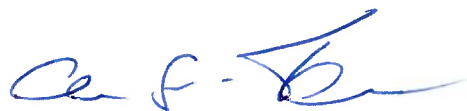
	2019-08-31	2018-08-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 811 000	17 811 000
varav i eget förvar	7 192 000	7 192 000
Summa ställda säkerheter	25 003 000	25 003 000

Underskrifter

Linköping 2019-11-11



Hans Ljung



Claes-Göran Thorn



Magnus Andersson



Evelina Rosander



Albin Bernholtz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/11 - 2019



Ernst & Young
Auktoriserad revisor
Johannes Karlsson



Föreningsrevisor
Anna-Maj Gustafsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Juvelen i Linköpings City, org.nr 716425-8373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Juvelen i Linköpings City för år 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. 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 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Juvelen i Linköpings City för år 2018-09-01 - 2019-08-31. samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggande sätt.

Revisorernas 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
- 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 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Anmärkning

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi anmärka på att styrelsen under året har fattat ett beslut avseende investering av nya dörrar till fastighetens lägenheter. Enligt föreningens stadgar är detta en kostnad som åligger bostadsrättshavaren att besluta om. Styrelsen har därmed tagit ett beslut vilket strider mot föreningens stadgar.

Övrig upplysning

Vi vill fästa uppmärksamhet på information som framgår i förvaltningsberättelsen under rubriken verksamhetsberättelse avseende investering av nya dörrar.

Norrköping den 21/11-2019

Ernst & Young AB



Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor



Anna-Maj Gustafsson
Förtroendevald revisor

Budget Brf Juvelen 2019-09-01 - 2020-08-31

Föreningen omfattar

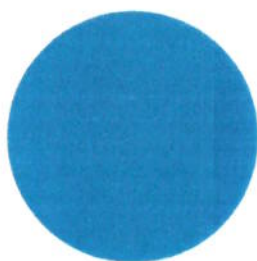
Bostadslägenheter	35 st	2 586 m ²
Lokaler		
Totalt	35 st	2 586 m²

Fakta

Byggår	1989
Bostadstyp	Hyreshus

			kr/m ²
Intäkter	<i>Årsavgifter per m², boa 597</i>	1 543 100	597
Driftkostnader		-936 145	362
Avskrivningar		-380 378	147
Räntekostnader	<i>Genomsnittsränta 1,72%</i>	-234 136	91
Resultat		-7 559	-3
<i>Avsättning fond fastighetsunderhåll</i>		<i>104 000</i>	<i>40</i>

Intäkter



■ Årsavgifter bostäder

Kostnader



■ Driftkostnader
■ Avskrivningar
■ Räntekostnader



Fastighetsservice AB

Budget framtagen av Styrelsen
i samarbete med FF-Fastighetsservice AB

Budget Brf Juvelen 2019-09-01 - 2020-08-31

INTÄKTER

3021	Årsavgifter bostäder	1 543 100	
	Summa Intäkter	1 543 100	1 543 100

KOSTNADER

4110	Fastighetsskötsel	34 500	
4120	Städning	36 500	
4142	Hiss	5 500	
4210	Rep. & underhåll	50 000	
4363	Planteringar		
4610	Elkostnad	66 900	
4623	Fjärrvärme	170 500	
4630	Vatten	52 800	
4640	Renhållning	40 000	
4711	Försäkringspremier	36 800	
4760	Kabel-TV	67 800	
4800	Fastighetsskatt	48 195	
5500	Planerat underhåll	200 000	
6210	Telefon	6 400	
6420	Revisionsarvoden	11 250	
6480	Förvaltningsarvode	39 100	
6490	Övr förvaltningskost	9 500	
6570	Bankkostnader	3 500	
7310	Löner kollektivanst.	45 300	
7510	Lagstadgade soc. avg	11 600	
8400	Räntekostnader	234 136	
	Summa Kostnader	1 170 281	-1 170 281

AVSKRIVNINGAR

7820	<input checked="" type="checkbox"/> Avskrivning byggnader enl plan	265 378	
7824	Avskrivning markanläggningar	115 000	
	Summa Avskrivningar	380 378	-380 378
8999	Budgeterat resultat		-7 559
	<i>Avsättning fond fastighetsunderhåll</i>		<i>104 000</i>

Nuvarande årsavgift för budgetåret	1 543 100	per m²
Höjning% fr o m		597
Summa årsavgifter för budgetåret	1 543 100	597

