

Årsredovisning
för
Brf Södra Juvelen
769633-0963

Räkenskapsåret
2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Södra Juvelen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen bildades den 30 september 2016. Slutbevis för fastigheten erhöles den 23 oktober 2017.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Årets resultat

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av högre driftskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 2 919 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 644 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 oktober 2016.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 25 november 2016.

Årsavgifter

I enlighet med vad som sägs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften, som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Efter att ha antagit budgeten för 2020 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 1% från 200101.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen (1999:1299) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Fastighetens beteckning är Norrtälje Förrådet 3, Norrtälje kommun.

Föreningens byggnader består av en sammanhängande, u-formad, byggnadskropp, samt parkeringsdäck i två plan på innergård. Byggnaderna färdigställdes år 2017. Föreningen innehar 185 bostadsrätter, en lokal avsedd som gästlägenhet, samt 110 bilplatser.

Taxeringsvärde värdeår 2019	byggnad	166 212 000 kr
	mark	40 067 000 kr

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
150 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

Förvaltning

Föreningen har tecknat följande förvaltningsavtal,

Teknisk förvaltning	Sweax AB
Fastighetsskötsel	Sweax AB
Jour	Sweax AB
Städning	Sweax AB
Hissar	Kone
Kabel-tv/bredband	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	Sweax AB

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter föreningsstämman den 21 maj 2019, följande sammansättning:

Ledamöter: Joakim Karlsson, ordförande
Stephanie Ivarsson, avgått 2019
Henrik Spaak, kassör
Isabella Luther
Nermin Krajinovic
Suppleant: Jörgen Mellkvist
Helena Mellkvist
Ulla Ericson

Styrelsen har hållit 11 st protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Revisor

Hammarberg & Lindqvist Revisionsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året färdigställt gästlägenheten och uthyrningen har kommit igång.

Slutbesiktning är genomförd och åtgärder kommer att vidtas under 2020. Energideklaration genomförd och godkänd juni 2019.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets ingång hade föreningen 233 medlemmar och vid räkenskapsårets utgång 247.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg har tecknats för medlemmarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2016/17 (15 mån)
Nettoomsättning	7 767	7 752	0
Resultat efter finansiella poster	-282	683	-1 290
Soliditet (%)	64,6	64,3	50,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	296 780 000	338 139	-1 448 832	503 639	296 172 946
Omföring fg års resultat			-1 290 362	1 290 362	0
Årets resultat				-274 890	-274 890
Belopp vid årets utgång	296 780 000	338 139	-2 739 194	1 519 111	295 898 056

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-945 193
årets förlust	-274 890
	-1 220 083

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	206 000
i ny räkning överföres	-1 426 083
	-1 220 083

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 767 135	7 752 021
Övriga rörelseintäkter		139 245	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 906 380	7 752 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 689 706	-2 770 200
Övriga externa kostnader		-86 508	-126 661
Personalkostnader	4	-82 181	-105 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 919 748	-2 943 207
Summa rörelsekostnader		-6 778 143	-5 945 204
Rörelseresultat		1 128 237	1 806 817
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 045	123 902
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 411 050	-1 247 411
Summa finansiella poster		-1 410 005	-1 123 509
Resultat efter finansiella poster		-281 768	683 308
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	-179 669
Summa bokslutsdispositioner		0	-179 669
Resultat före skatt		-281 768	503 639
Skatter			
Skattejustering avseende föregående räkenskapsår		6 878	0
Årets resultat		-274 890	503 639

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	451 194 683	454 114 431
Summa materiella anläggningstillgångar		451 194 683	454 114 431
Summa anläggningstillgångar		451 194 683	454 114 431
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 334 108	1 404 793
Övriga fordringar		680	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	21 566	65 105
Summa kortfristiga fordringar		1 356 354	1 470 085
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 356 865	5 291 109
Summa kassa och bank		5 356 865	5 291 109
Summa omsättningstillgångar		6 713 219	6 761 194
SUMMA TILLGÅNGAR		457 907 902	460 875 625

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		296 780 000	296 780 000
Fond för yttre underhåll		338 139	338 139
Summa bundet eget kapital		297 118 139	297 118 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-945 193	-1 448 832
Årets resultat		-274 890	503 639
Summa fritt eget kapital		-1 220 083	-945 193
Summa eget kapital		295 898 056	296 172 946
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	156 914 000	158 532 000
Summa långfristiga skulder		156 914 000	158 532 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 618 000	1 618 000
Förskott från kunder		5 758	7 073
Leverantörsskulder		397 403	164 343
Skatteskulder		5 200	645 988
Övriga skulder	9	668 470	632 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 401 015	3 102 913
Summa kortfristiga skulder		5 095 846	6 170 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		457 907 902	460 875 625

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningen har fr o m 2018 bytt regelverk från K3 till K2.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	6 960 986	7 128 273
Hyror garage och parkeringsplatser	596 344	458 512
Intäkter varmvatten	136 932	80 377
Övriga intäkter bostäder	72 873	84 858
	7 767 135	7 752 020

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
El	290 756	94 328
Uppvärmning	624 314	639 290
Vatten	941 493	664 205
Renhållning	277 994	281 462
Bredband	3 511	2 210
Serviceavtal	42 832	36 563
Förvaltningskostnader	1 051 776	900 993
Vattenskador*	130 472	0
Reparationer	61 216	0
Försäkringar	129 400	116 930
Fastighetsavgift	2 790	2 410
Obligatoriska besiktningkostnader	81 105	0
Övriga kostnader (larm bevakning skadegörelse)	52 047	31 809
	3 689 706	2 770 200

*Föreningen har fått ersättning från Försäkringsbolaget med 121 tkr varför den faktiska kostnaden för vattenskadan uppgår till 10 tkr.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Styrelse arvode		
Upplupna styrelsearvoden	63 099	80 000
Upplupna sociala kostnader	19 082	25 136
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	82 181	105 136

Not 5 Byggnader och mark

Byggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	354 603 295	354 603 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 603 295	354 603 295
Ingående avskrivningar	-4 233 569	-1 290 362
Årets avskrivningar	-2 919 748	-2 943 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 153 317	-4 233 569
Utgående redovisat värde	347 449 978	350 369 726
Bokfört värde byggnader	347 449 978	350 369 726
Mark	103 744 705	103 744 705
	451 194 683	454 114 431

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 566	21 568
Fordran inkassoärenden	0	43 537
	21 566	65 105

Not 7 Långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder till Nordea Hypotek AB 156 914 000 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år	6 472 000	6 472 000
Förfaller senare än fem år	150 442 000	152 060 000
	156 914 000	158 532 000

Not 8 Kortfristigdel av långfristigsuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristigdel av långfristigsuld till kreditinstitut	-1 618 000	-1 618 000
	-1 618 000	-1 618 000

Not 9 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning byggherre	632 362	632 362
Avdragen skatt arvode	18 000	0
Arbetsgivaravgifter arvode	18 108	0
	668 470	632 362

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna förbrukningskostnader	0	794 531
Upplupna räntekostnader	155 746	138 332
Förutbetalda avgifter och hyror	1 960 718	1 946 621
Upplupna förvaltningskostnader	95 827	0
Upplupna kostnader el	29 470	0
Upplupna kostnader uppvärmning	67 296	0
Upplupna kostnader renhållning	61 958	0
Beräknat arvode för revision	30 000	0
Övriga upplupna kostnader	0	223 430
	2 401 015	3 102 914

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Not Ställda säkerheter

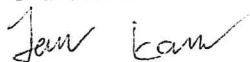
	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	208 000 000	208 000 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	26 000 000	26 000 000
	234 000 000	234 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Norrtälje 15 / 4 2020

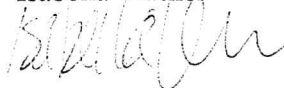
Joakim Karlsson
Ordförande



Henrik Spaak



Isabella Luther



Nermin Krajinovic



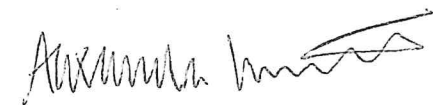
Jörgen Mellqvist

Suppleant, ersätter ledamot som avgått



Min revisionsberättelse har lämnats

16 / 4 2020



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor
Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Juvelen

Org.nr 769633-0963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Juvelen för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Juvelen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 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.

Norrtälje den 16 april 2020



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor