

Årsredovisning

för

Brf Södra Juvelen

769633-0963

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Södra Juvelen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 uppgår till -688 tkr vilket är sämre än föregående års främsta posterna på högre externa kostnader och räntekostnader. I resultatet ingår årets avskrivningar med 2 955 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +2 267 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 2021 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5% från 210101.

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 2020	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
Service parkeringsgrind	Skandinaviska områdesskydd

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter föreningsstämman via poströstning den 18 augusti 2020, följande sammansättning:

Ledamöter:	Joakim Karlsson, ordförande
	Henrik Spaak, kassör
	Isabella Luther
	Nermin Krajinovic, sekreterare
Suppleant:	Jörgen Mellkvist
	Helena Mellkvist
	Birgitta Lindberg

Styrelsen har hållit 12 st protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Revisor

Alexandra Lindqvist. Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört OVK. Kompletteringar kommer fortgå under 2021.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets ingång hade föreningen 242 medlemmar och vid räkenskapsårets utgång 246.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2016/17 (15 mån)
Nettoomsättning	7 833	7 767	7 752	0
Resultat efter finansiella poster	-688	-363	683	-1 290
Soliditet (%)	64,7	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	-945 193	-356 424	295 816 522
Ökning av insatskapital		206 000	-206 000		0
Omföring fg års resultat			503 639	-503 639	0
Årets resultat				-688 294	-688 294
Belopp vid årets utgång	296 780 000	544 139	-647 554	-1 548 357	295 128 228

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 507 617
årets förlust	-688 294
	-2 195 911

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	550 000
i ny räkning överföres	-2 745 911
	-2 195 911

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 833 246	7 767 134
Övriga rörelseintäkter		149 694	139 245
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 982 940	7 906 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 651 799	-3 690 057
Övriga externa kostnader		-304 632	-82 194
Personalkostnader	4	-158 117	-82 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 955 027	-2 966 847
Summa rörelsekostnader		-7 069 575	-6 821 279
Rörelseresultat		913 365	1 085 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		470	1 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 602 129	-1 449 447
Summa finansiella poster		-1 601 659	-1 448 402
Resultat efter finansiella poster		-688 294	-363 302
Resultat före skatt		-688 294	-363 302
Skatter			
Skattejustering avseende föregående räkenskapsår		0	6 878
Årets resultat		-688 294	-356 424

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	448 192 557	451 147 584
Summa materiella anläggningstillgångar		448 192 557	451 147 584
Summa anläggningstillgångar		448 192 557	451 147 584
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 421 467	1 334 108
Övriga fordringar		682	680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	107 900	21 566
Summa kortfristiga fordringar		1 530 049	1 356 354
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 109 897	5 361 178
Summa kassa och bank		6 109 897	5 361 178
Summa omsättningstillgångar		7 639 946	6 717 532
SUMMA TILLGÅNGAR		455 832 503	457 865 116

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		296 780 000	296 780 000
Fond för yttre underhåll		544 139	338 139
Summa bundet eget kapital		297 324 139	297 118 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 507 617	-945 193
Årets resultat		-688 294	-356 424
Summa fritt eget kapital		-2 195 911	-1 301 617
Summa eget kapital		295 128 228	295 816 522
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	139 119 200	156 914 000
Summa långfristiga skulder		139 119 200	156 914 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	17 794 800	1 618 000
Förskott från kunder		13 158	2 947
Leverantörsskulder		434 561	397 403
Skatteskulder		5 580	5 200
Övriga skulder	8	642 522	671 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 694 454	2 439 763
Summa kortfristiga skulder		21 585 075	5 134 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		455 832 503	457 865 116

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	7 028 682	6 960 986
Hyror garage och parkeringsplatser	575 303	596 344
Intäkter varmvatten	151 660	136 932
Övriga intäkter bostäder	73 051	72 873
Övernattningslägenhet	4 550	0
	7 833 246	7 767 135

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
El	204 391	290 756
Uppvärmning	581 563	624 314
Vatten	1 046 037	941 493
Renhållning	293 821	277 994
Bredband	26 431	3 511
Serviceavtal	65 543	42 832
Förvaltningskostnader	1 011 051	1 046 257
Vattenskador	0	130 472
Reparationer	148 996	67 086
Försäkringar	134 179	129 400
Fastighetsavgift	2 790	2 790
Obligatoriska besiktningarskostnader	122 685	81 105
Övriga kostnader (larm bevakning skadegörelse)	14 312	52 047
	3 651 799	3 690 057

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Styrelse arvode		
Styrelsearvoden	129 998	63 099
Sociala kostnader	28 119	19 082
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	158 117	82 181

Not 5 Byggnader och mark

Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	354 603 295	354 603 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 603 295	354 603 295
Ingående avskrivningar	-7 200 416	-4 233 569
Korr fg års avskrivning	0	-11 820
Årets avskrivningar	-2 955 027	-2 955 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 155 443	-7 200 416
Utgående redovisat värde	344 447 852	347 402 879
Bokfört värde byggnader	344 447 852	347 402 879
Mark	103 744 705	103 744 705
	448 192 557	451 147 584

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 522	21 566
Förutbetalda medlemsavgifter	9 740	0
Förutbetalda bredbandskostnader	75 638	0
	107 900	21 566

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Totala lånebeloppet uppgår till 156 914 000 varav långfristig del uppgår till 139 119 200.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,03	2022-10-19	48 530 400	48 530 400
Nordea	1,09	2024-11-20	48 530 400	48 530 400
Nordea	0,85	2023-10-18	43 676 400	45 294 400
Nordea	0,62	2021-11-22	16 176 800	16 176 800
			156 914 000	158 532 000
Kortfristig del av långfristig skuld			17 794 800	1 618 000

Kortfristig del per 201231 är amortering inom ett år 1 618 000 kr samt lån med villkorsändringsdag inom ett år 16 176 800 kr.

Not 8 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning byggherre	632 362	632 362
Avdragen skatt arvode	0	18 000
Arbetsgivaravgifter arvode	0	18 108
Oidentifierade inbetalningar	2 811	2 811
Moms	7 349	0
	642 522	671 281

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	190 156	194 143
Förutbetalda avgifter och hyror	2 108 064	1 960 718
Upplupna förvaltningskostnader	126 849	96 178
Upplupna kostnader el	19 695	29 470
Upplupna kostnader uppvärmning	60 027	67 296
Upplupna kostnader renhållning	67 671	61 958
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	69 999	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	21 994	0
	2 694 455	2 439 763

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	234 000 000	234 000 000
	234 000 000	234 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

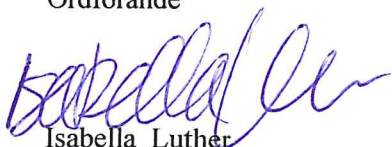
Norrtälje 26/4 2021



Joakim Karlsson
Ordförande



Henrik Spaak



Isabella Luther



Nermin Krajinovic

Min revisionsberättelse har lämnats 30 / 4 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 revisionssed 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 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 30 april 2021

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor