

Årsredovisning
för
Brf Södra Juvelen

769633-0963

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Södra Juvelen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 25 november 2016.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 oktober 2016.

Föreningens skattemässiga status

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

Årets resultat

Årets resultat uppgår till -491 060. I resultatet ingår årets avskrivningar med 2 954 516, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +2 463 456. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Då vi arbetat hårt med den ekonomiska delen för föreningen så är det glädjande att kunna visa på ovan resultat.

Under året har föreningen amorterat 2 618 000 på fastighetslånen.

Årsavgifter

I enighet vad som sägs i föreningens stadgar så ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften, som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Efter en genomgång av budgeten beslutade styrelsen att höja avgiften med 20% fr o m 230101. Vi är medvetna om att det är en stor höjning, men för att stabilisera ekonomin och förbereda oss på extremt fördyrande kostnader på bland annat el, vatten & avlopp, sophämtning samt räntor så togs detta beslut. Information och genomgång av detta skedde på medlemsmötet i november 2022. Någon höjning mellan åren 2016-2020 har inte skett. 2021 höjdes avgiften med 5%.

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 186 (185) bostadsrätter samt 104 bilplatser. Under 2022 har en upplåtelse skett av en lägenhet, lägenheten som tidigare användes som gästlägenhet i föreningen har ombildats till bostadsrätt.

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

Taxeringsvärde 2022	256 150 000
varav byggnad	214 083 000
varav mark	42 067 000

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
151 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
<u>9 st</u>	4 rum och kök
186 st	

Boarea 10 145,5

Förvaltning

Föreningen har tecknat följande förvaltningsavtal,

Teknisk förvaltning	Sweax AB
Fastighetsskötsel	Sweax AB
Jour	Sweax AB
Städning	Sweax AB
Hissar	Kone
Kabel-tv/bredband	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Sweax AB
Service parkeringsgrind	Wellsec

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har, efter föreningsstämman via poströstning den 20 juni 2022, följande sammansättning:

Ledamöter: Nermin Krajinovic, ordförande t o m 221212, avgått 221212
Lena Nordström, ordförande f r o m 230116
Sara Hellgren
Lars-Åke Andersson
Eva Camp, avgått 230222
Dagmar Sandberg

Suppleant: Helena Mellkvist
Tomas Sävström

Styrelsen har hållit 13 st protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Revisor: Alexandra Lindqvist. Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Handwritten signatures and initials:
KAA, SH, DS, LW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillträdande styrelse i juni 2022 lade fortsatt fokus på att få god kännedom om hur ekonomin såg ut i föreningen samt de avtal vi har.

Gästlägenheten är såld och tillträde sker 2023-01-20. Vilket ger ett bra tillskott till kassan. Försäljningssumman sätts in på föreningens sparkonto tills vidare.

Resurser vi har lagt ned på störningsproblem anmälda av boende, skador i trapphus och hiss har minskat. Beträffande försenade betalningar av boendet så har de minskat i och med att styrelsen tar omedelbar kontakt med den det berör.

Tyvärr så fortsätter slarvet med fel skräp i Källsorteringsrummet. Kostnaden för att till exempel en stekpanna eller pedalhink ställs in i rummet är stor. Varje hämtning kostar föreningen mellan 2 000 kronor och 4 000 kronor. Vi kan inte heller "samla" på sopor utan de måste hämtas vid varje tillfälle.

En tidskrävande åtgärd är de garantiärenden som föreningen fortfarande driver. Men några av dem är nu lösta såsom till exempel ommålning av fasaden, markarbeten samt de sprickor i väggar som fanns.

Hemsidan uppdateras kontinuerligt. Tiden har inte räckt till för att omarbete sidan helt.

Informationsskyltar har sats upp i portarna. Ett uppdaterat 4-sidigt informationsblad har skickats ut till samtliga boende.

Ett viktigt ansvar som föreningen har är brandskyddet. Det innebär att vi kontinuerligt ska genomföra fastställda kontroller. Detta har gjorts och en rutin är skapat för detta.

För att minska elkostnaderna gjordes en genomgång av samtliga armaturer i trappuppgångarna. Vi minskade ner det totala antalet lampor samt satt kännare i de resterande så att de automatiskt släcks när ingen befinner sig i porten.

2 laddstolpar för elbilar är godkända av styrelsen, men återigen hamnar vi i en ansvarsfråga med vår byggherre då det, enligt ritningarna, ska finnas en rörkanal som inte finns. Arbetet pågår med detta.

Ytterligare en servicefunktion för de boende är de postlådor som satts upp på innergården så att boende kan hämta paket närmare bostaden.

I november genomfördes ett möte för föreningens medlemmar. Vi är glada att runt 70 personer av de boende deltog i mötet för att diskutera det kärva ekonomiska läget. Ett informationsblad över mötets innehåll delades sedan ut till samtliga boende.

Vi har också gått igenom tomma källarförråd och uthyrning av dessa kommer att ske under nästa år.

Slutord

Styrelsen har haft ett mycket bra samarbete. Dock har fördelningen av arbete fortfarande varit ganska tufft då vi har haft ett avhopp in i halva styrelsetiden samt många av frågorna hamnar på ansvarig kassör samt fastighetsansvarig i styrelsen. Fortfarande får en del planerade arbeten läggas på is.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets ingång hade föreningen 244 (245) medlemmar och vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 247 (244) medlemmar.

hN
SK
DS

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 800	8 442	7 833	7 767
Resultat efter finansiella poster	-491	-446	-688	-363
Kassaflöde (Tkr)	262	-1 191	749	70
Soliditet (%)	65,5	65,2	64,7	64,6
Årsavgift kr/kvm	764	727	693	686
Skuldsättning kr/kvm	14 852	15 110	15 466	15 626
Energikostnad kr/kvm	215	195	181	183
Sparande kr/kvm	243	247	223	257
Räntekänslighet (%)	19	21	22	23
Amortering (%)	1,7	2,4	1,0	1,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	296 780 000	1 094 139	-2 745 911	-446 012	294 682 216
Ökning av insatskapital	59 500				59 500
Avsättning till yttre fond		550 000	-550 000		0
Omföring fg års resultat			-446 012	446 012	0
Årets resultat				-491 060	-491 060
Belopp vid årets utgång	296 839 500	1 644 139	-3 741 923	-491 060	294 250 656

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 741 923
årets förlust	-491 060
	-4 232 983

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	591 000
i ny räkning överföres	-4 823 983
	-4 232 983

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

Handwritten signatures and initials:
LAA, LN, SH, DS

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 800 050	8 442 192
Övriga rörelseintäkter		29 749	79 997
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 829 799	8 522 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 397 294	-4 328 655
Övriga externa kostnader	4	-114 468	-45 146
Personalkostnader	5	-179 418	-138 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 954 516	-2 955 026
Summa rörelsekostnader		-7 645 696	-7 467 341
Rörelseresultat		1 184 103	1 054 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		228	413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 675 391	-1 501 273
Summa finansiella poster		-1 675 163	-1 500 860
Resultat efter finansiella poster		-491 060	-446 012
Resultat före skatt		-491 060	-446 012
Årets resultat		-491 060	-446 012

ÅÅ
SX LN OS

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	442 283 015	445 237 531
Summa materiella anläggningstillgångar		442 283 015	445 237 531
Summa anläggningstillgångar		442 283 015	445 237 531
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 758 358	1 497 132
Övriga fordringar		687	684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	113 528	109 139
Summa kortfristiga fordringar		1 872 573	1 606 955
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 180 011	4 918 419
Summa kassa och bank		5 180 011	4 918 419
Summa omsättningstillgångar		7 052 584	6 525 374
SUMMA TILLGÅNGAR		449 335 599	451 762 905

SH
LRA
hN
DS

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

296 839 500

296 780 000

Fond för yttre underhåll

1 644 139

1 094 139

Summa bundet eget kapital

298 483 639

297 874 139

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 741 923

-2 745 911

Årets resultat

-491 060

-446 012

Summa fritt eget kapital

-4 232 983

-3 191 923

Summa eget kapital

294 250 656

294 682 216

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

48 530 400

88 970 800

Summa långfristiga skulder

48 530 400

88 970 800

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

102 147 600

64 325 200

Förskott från kunder

773

232

Leverantörsskulder

501 824

500 136

Skatteskulder

4 290

5 580

Övriga skulder

10

686 190

673 346

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

3 213 866

2 605 395

Summa kortfristiga skulder

106 554 543

68 109 889

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

449 335 599

451 762 905

LOA SH
hnl
DS

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-491 060	-446 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 954 516	2 955 026
Betald skatt	-1 293	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 462 163	2 509 012
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-261 226	-75 665
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 390	-1 238
Förändring av leverantörsskulder	1 688	65 575
Förändring av kortfristiga skulder	621 857	-71 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 820 092	2 426 522
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 618 000	-3 618 000
Upplåtelse bostadsrätt	59 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 558 500	-3 618 000
Årets kassaflöde	261 592	-1 191 478
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 918 419	6 109 897
Likvida medel vid årets slut	5 180 011	4 918 419

SH
LN

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
Mark	Ej avskrivningsbart

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska det till underhållsfond årligen avsättas belopp enligt föreningens underhållsplan.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% på taxeringsvärdet för lokaler. Garage räknas även som lokal.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Kassaflöde

Kassans förändring under året

Soliditet %

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

Årsavgift kr/kvm

Årsavgift bostäder genom boarea.

Skuldsättning kr/kvm

Föreningens fastighetslån genom boarea.

Energikostnad kr/kvm

Kostnad el värme och vatten genom boarea.

JP SH
DS HN

Sparande kr/kvm
Resultat + avskrivningar genom boarea.

Räntekänslighet %
Lånesumma genom årsavgift bostäder.
Visar hur stor höjning av årsavgiften som en räntehöjning med 1%-enhet motsvarar.

Amortering %
Årets amortering genom fastighetslån

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	7 749 129	7 380 120
Hyrer garage och parkeringsplatser	568 815	560 137
Intäkter varmvatten	108 940	117 155
Övriga intäkter bostäder	52 466	74 580
Övernattningslägenhet	21 000	10 500
Digitala tjänster, bredband Tv etc	299 700	299 700
	8 800 050	8 442 192

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	482 525	337 469
Uppvärmning	617 381	605 589
Vatten	1 078 415	1 039 283
Renhållning	312 723	310 249
Bredband	291 027	302 564
Serviceavtal	78 650	66 668
Förvaltningskostnader	1 001 591	1 090 974
Vattenskador	0	171 782
Reparationer	129 142	147 465
Planerade underhåll*	195 640	0
Förbrukningsmaterial	14 166	911
Obligatoriska besiktningsskostnader	29 623	21 849
Övriga kostnader (larm bevakning skadegörelse)	1 935	1 935
Underhållsplanering	0	62 125
Systematiskt brandskyddsarbete	0	26 235
Försäkring	162 976	140 767
Fastighetsavgift	1 500	2 790
	4 397 294	4 328 655

*Byte av armaturer

SX
P
L
W

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Inkasso och KFM avgifter	727	810
Kontorsmateriel	928	0
Ersättningar till revisor	12 375	12 375
Övriga förvaltningskostnader	11 176	8 578
IT-tjänster	5 699	5 686
Bankkostnader	8 172	7 957
Juristkostnader	60 301	0
Föreningsavgifter	9 840	9 740
Övriga externa tjänster	5 250	0
	114 468	45 146

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode		
Styrelsearvoden	150 000	109 999
Sociala kostnader	29 418	28 515
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	179 418	138 514

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	354 603 295	354 603 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 603 295	354 603 295
Ingående avskrivningar	-13 110 469	-10 155 443
Årets avskrivningar	-2 954 516	-2 955 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 064 985	-13 110 469
Utgående redovisat värde	338 538 310	341 492 826
Bokfört värde byggnader	338 538 310	341 492 826
Mark	103 744 705	103 744 705
	442 283 015	445 237 531

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 865	23 649
Förutbetalda medlemsavgifter	9 990	9 840
Förutbetalda bredbandskostnader	75 673	75 650
	113 528	109 139

188 54
LN

Not 8 Lång och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Föreningens banklån om 150 678 000 (153 296 000) kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	48 530 400	88 970 800
	48 530 400	88 970 800
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	102 147 600	64 325 200
	102 147 600	64 325 200

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens fördelning av fastighetslån

Långgivare	Räntesats %	Datum slut- förfallodag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	1,03	2022-10-19	0	48 530 400
Nordea	1,09	2024-11-20	48 530 400	48 530 400
Nordea	0,85	2023-10-18	40 440 400	42 058 400
Nordea	0,54	2022-11-22	0	14 176 800
Nordea*	2,26	2023-10-19	61 707 200	0
			150 678 000	153 296 000

*Rörlig ränta 3 månader

SK
LN

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning byggherre	632 362	632 362
Avdragen skatt arvode	27 000	18 000
Arbetsgivaravgifter arvode	16 824	12 806
Oidentifierade inbetalningar	2 811	2 811
Moms	7 193	7 367
	686 190	673 346

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	394 545	185 051
Periodiserade intäkter	2 578 147	2 195 630
Upplupna förvaltningskostnader	42 770	41 491
Upplupna kostnader el	76 602	68 153
Upplupna kostnader uppvärmning	88 879	82 350
Upplupna kostnader renhållning	2 923	2 720
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	3 213 866	2 605 395

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	208 000 000	234 000 000
	208 000 000	234 000 000

Styrelsen kommer att fortsätta sin genomgång av kostnader och avtal för att få bästa tänkbara ekonomiska förutsättningar för föreningen. Det tuffa läget på marknaden gör att vi inte amorterar ner några lån detta år utan pengarna sätts tills vidare på föreningens sparkonto.

Stor genomgång av föreningens avtal gällande fastighet- teknik- och ekonomi kommer att genomföras.

Förhoppningsvis kan vi detta år också avsluta samtliga garantiärenden såsom byte av soprumsdörr på Rubingatan 8, lekplatsbesiktning samt en del andra saker som dykt upp under gång.

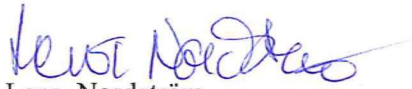
En genomgång av föreningens stadgar och ekonomisk plan kommer att genomföras då de inte är aktuella på alla punkter samt nya lagar har kommit per 2023-01-01.

Beslutat sedan tidigare är att då vi inte har fått lekplatserna godkända i besiktningen 2022 så kommer dessa att tas bort frånsett den vid Safirgatan 3. Även här dyker det upp problem med garantiärendet för slutbesiktningen.

Extra förråd kommer att hyras ut under detta år.

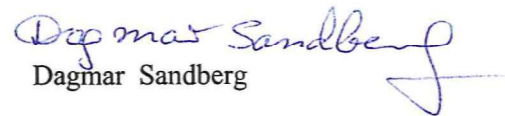
~~1/5/11~~ SK
QW

Norrtälje 13/3 2023


Lena Nordström
Ordförande


Sara Hellgren


Lars-Åke Andersson


Dagmar Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats 20/3 2023


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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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 20 mars 2023

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor