

Årsredovisning

för

Brf Södra Juvelen

769633-0963

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Södra Juvelen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 -671 526. I resultatet ingår årets avskrivningar med 2 956 997, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +2 285 471. 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 exkl avskrivningarna.

Under året har föreningen amorterat 2 118 000 kr på fastighetslånen.

Årsavgifter

I enlighet med vad som står i föreningens stadgar så ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften, som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Efter en genomgång av budgeten för räkenskapsåret 2024 beslutade styrelsen att höja avgiften med 8% per 1 januari 2024. Vi är medvetna om att det är en stor höjning. Men för att stabilisera ekonomin och förbereda oss på fördyrande kostnader på bland annat el, vatten och avlopp, sophämtning samt räntor så togs detta beslut. Information och genomgång av detta skedde på medlemsmötet i november 2023.

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 bostadsrätter samt 104 bilplatser.

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

Taxeringsvärde 2023	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

Lokalarea 35

Förvaltning

Föreningen har tecknat följande förvaltningsavtal,

Teknisk förvaltning	Sweax AB
Fastighetskötsel	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 den 16 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Lena Nordström, ordförande
Sara Hellgren, avgått 230927
Lars-Åke Andersson
Anja Brotherus
Helena Mellkvist
Dagmar Sandberg

Suppleant: Jörgen Mellkvist
Rolf Jönsson, avgått 231117
Birgitta Lindberg

Styrelsen har hållit 12 st protokollförda styrelsemöten (inkl det konstituerande mötet) under verksamhetsåret.

Revisor: Alexandra Lindqvist. Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillträdande styrelse i juni 2023 lade fortsatt fokus på ekonomin då alla räntehöjningar och andra kostnader tar hårt på ekonomin.

En betydande tid lades ner på att färdigställa ett dokument angående krav på fastighetservice/teknikförvaltning och ekonomi. Utfallet blev en bra ekonomisk affär för föreningen. Ett nytt serviceavtal med en ny aktör för garagegrinden har tecknats.

Gästlägenheten såldes under 2022 och avslut skedde 2023-01-20.

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 väntar lite för många boende in i den nya månaden att betala sin avgift.

Tyvärr så fortsätter slarvet med fel skräp i Källsorteringsrummet men det har minskat väsentligt men innebär fortfarande en betydande kostnad för föreningen.

Samtliga garantiärenden efter segdragna förhandlingar är nu avslutade.

På Rubingatan 12 har vi färdigställt styrelserummet. Kostnaden har reducerats väsentligt då vi bytt en del tjänster samt frivilliga i styrelsen har målat golvet etcetera.

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

Ett uppdaterat 4-sidigt informationsblad har skickats ut till samtliga boende. Detta kommer vi att fortsätta med och utskick sker i november efter 3:e kvartalets bokslut och det medlemsmöte som också sker i november.

I november genomfördes ett möte för föreningens medlemmar. Tyvärr var det inte många som kom. Vi redogjorde för kostnader med mera.

De 2 laddstolparna är på plats och fungerande. En är uthyrd, den andra går att hyra. Man ansöker om tagg från styrelsen till att ladda på stolpen.

Vi har också fortsatt att gå igenom tomma källarförråd och uthyrning av dessa kommer att ske under nästa år. Tyvärr visade detta arbete att vara större än vi trott då vi i vissa fall var tvungna att polisanmäla när någon ockuperat ett förråd utan att ge sig tillkänna.

Slutord

Styrelsen har haft ett mycket bra samarbete. Dock har fördelningen av arbete fortfarande varit ganska tufft då vi har haft två 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 (244) medlemmar och vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 249 (247) medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 433	8 816	8 442	7 983
Resultat efter finansiella poster	-672	-491	-446	-688
Soliditet (%)	66	65	65	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	920	764	727	693
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	88	87	88
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 593	14 801	15 058	15 413
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 643	14 852	15 110	15 466
Räntekänslighet (%)	16	19	21	22
Sparande per kvm (kr/kvm)	224	242	246	223
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	214	195	180
Kassaflöde	1 646	262	-1 191	749
Amortering (%)	1	2	2	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningarna överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	296 839 500	1 644 139	-3 741 923	-491 060	294 250 656
Ökning av insatskapital	935 500				935 500
Avsättning till yttre fond		591 000	-591 000		0
Omföring fg års resultat			-491 060	491 060	0
Årets resultat				-671 526	-671 526
Belopp vid årets utgång	297 775 000	2 235 139	-4 823 983	-671 526	294 514 630

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 823 983
årets förlust	-671 526
	-5 495 509

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	591 000
i ny räkning överföres	-6 086 509
	-5 495 509

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	10 432 781	8 815 800
Övriga rörelseintäkter	4	94 734	13 999
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 527 515	8 829 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-4 305 410	-4 397 294
Övriga externa kostnader	6	-101 696	-114 468
Personalkostnader	7	-208 505	-179 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 956 997	-2 954 516
Summa rörelsekostnader		-7 572 608	-7 645 696
Rörelseresultat		2 954 907	1 184 103
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 224	228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 664 657	-1 675 391
Summa finansiella poster		-3 626 433	-1 675 163
Resultat efter finansiella poster		-671 526	-491 060
Resultat före skatt		-671 526	-491 060
Årets resultat		-671 526	-491 060

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	439 375 643	442 283 015
Summa materiella anläggningstillgångar		439 375 643	442 283 015
Summa anläggningstillgångar		439 375 643	442 283 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 962 007	1 758 358
Övriga fordringar		54 777	687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	115 295	113 528
Summa kortfristiga fordringar		2 132 079	1 872 573
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 825 858	5 180 011
Summa kassa och bank		6 825 858	5 180 011
Summa omsättningstillgångar		8 957 937	7 052 584
SUMMA TILLGÅNGAR		448 333 580	449 335 599

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		297 775 000	296 839 500
Fond för yttre underhåll		2 235 139	1 644 139
Summa bundet eget kapital		300 010 139	298 483 639
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 823 983	-3 741 923
Årets resultat		-671 526	-491 060
Summa fritt eget kapital		-5 495 509	-4 232 983
Summa eget kapital		294 514 630	294 250 656
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10		
	11	0	48 530 400
Summa långfristiga skulder		0	48 530 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10		
	11	148 560 000	102 147 600
Leverantörsskulder		572 494	501 824
Skatteskulder		3 000	4 290
Övriga skulder	12	641 418	686 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4 042 038	3 213 866
Summa kortfristiga skulder		153 818 950	106 554 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		448 333 580	449 335 599

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-671 526	-491 060
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 956 997	2 954 516
Betald skatt		-55 567	-1 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 229 904	2 462 163
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-203 649	-261 226
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 580	-4 390
Förändring av leverantörsskulder		70 670	1 688
Förändring av kortfristiga skulder		782 626	621 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 877 971	2 820 092
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-49 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-49 625	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 118 000	-2 618 000
Upplåtelse bostadsrätt		935 500	59 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 182 500	-2 558 500
Årets kassaflöde		1 645 846	261 592
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 180 011	4 918 419
Likvida medel vid årets slut		6 825 857	5 180 011

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
Byggnadsinventarier	10 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 (äka 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.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter under året genom föreningens totala yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna (%)

Årsavgifterna genom bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder genom summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder genom summa yta upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder genom årsavgift bostäder. Visar vad en höjning med 1% enhet av räntan ger i årsavgiftshöjning.

Sparande kr/kvm

Justerat resultat (årets resultat - onormala väsentliga intäkter + onormala väsentliga kostnader + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll som finns upptaget i föreningens underhållsplan) genom yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Energikostnad kr/kvm

Kostnad uppvärmning, el och vatten genom summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Kassaflöde

Kassans förändring under året.

Amortering

Amortering på fastighetslån.

Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	208 000 000	208 000 000
	208 000 000	208 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 329 491	7 749 129
Hyror garage och parkeringsplatser	573 311	568 815
Intäkter varmvatten	102 947	108 939
Övriga intäkter bostäder	125 232	52 467
Övernattningslägenhet	2 100	36 750
Digitala tjänster, bredband Tv etc	299 700	299 700
	10 432 781	8 815 800

I årsavgifter bostäder ingår värme och kallvatten.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	94 734	0
Försäkringsersättningar	0	13 999
	94 734	13 999

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
El	296 108	482 525
Uppvärmning	650 281	617 381
Vatten	1 115 726	1 078 415
Renhållning	214 146	312 723
Bredband	302 760	291 027
Serviceavtal	136 393	78 650
Förvaltningskostnader	1 100 184	1 001 591
Reparationer	192 335	129 142
Planerade underhåll	0	195 640
Obligatoriska besiktningkostnader	11 413	29 623
Övriga kostnader (larm bevakning skadegörelse)	2 385	1 935
Förbrukningsmaterial	3 105	14 167
Förbrukningsinventarier	33 537	0
Försäkring	175 766	162 975
Fastighetsavgift	1 500	1 500
Vidarefakturerad kostnad	69 771	0
	4 305 410	4 397 294

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Inkasso och KFM avgifter	3 901	728
Kontorsmaterial, porto	150	928
Ersättning till revisor	12 938	12 375
Övriga förvaltningskostnader	19 592	11 175
IT-tjänster	6 649	5 699
Bankkostnader	8 476	8 172
Juristkostnader	0	60 301
Konsultkostnader	40 000	0
Föreningsavgifter	9 990	9 840
Övriga externa kostnader	0	5 250
	101 696	114 468

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode		
Styrelsearvoden	180 000	150 000
Sociala kostnader	28 505	29 418
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	208 505	179 418

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	354 603 295	354 603 295
Inköp*	49 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 652 920	354 603 295
Ingående avskrivningar	-16 064 985	-13 110 469
Årets avskrivningar	-2 956 997	-2 954 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 021 982	-16 064 985
Utgående redovisat värde	335 630 938	338 538 310
Bokfört värde byggnader	335 630 938	338 538 310
Mark	103 744 705	103 744 705
	439 375 643	442 283 015

*Laddstolpar

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 580	27 865
Förutbetalda medlemsavgifter	9 990	9 990
Förutbetalda bredbandskostnader	75 725	75 673
	115 295	113 528

Not 10 Lång och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Föreningens banklån om 148 560 000 (150 678 000) kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	48 530 400
	0	48 530 400
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	148 560 000	102 147 600
	148 560 000	102 147 600

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens fördelning av fastighetslån

Långgivare	Räntesats	Datum slut-	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	förfallodag	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	1,09	2024-11-20	48 530 400	48 530 400
Nordea	0,85	2023-10-18	0	40 440 400
Nordea	2,26	2023-10-19	0	61 707 200
Nordea	4,78	2024-10-18	38 322 400	0
Nordea	4,60	2024-10-21	61 707 200	0
			148 560 000	150 678 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning byggherre	632 362	632 362
Oidentifierade inbetalningar	1 141	3 584
Moms	7 915	7 193
Avdragen skatt arvode	0	27 000
Arbetsgivaravgifter arvode	0	16 824
	641 418	686 963

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 026 287	394 545
Periodiserade intäkter	2 817 334	2 578 147
Upplupna förvaltningskostnader	41 631	42 771
Upplupna kostnader el	37 201	76 602
Upplupna kostnader uppvärmning	86 653	88 878
Upplupna kostnader renhållning	2 932	2 923
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	4 042 038	3 213 866

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen kommer att försätta sin genomgång av kostnader och avtal för att få bästa tänkbara ekonomiska förutsättningar för föreningen. En genomgång av service på hissarna kommer att gås igenom detta år. Vi måste också arbeta för ett avtal på sophämtning då kommunen numera är ansvariga. Det tuffa läget på marknaden gör att vi inte amorterar ner några lån detta år utan pengarna sätts till vidare på föreningens sparkonto. Beslut kommer att tas senare detta år.

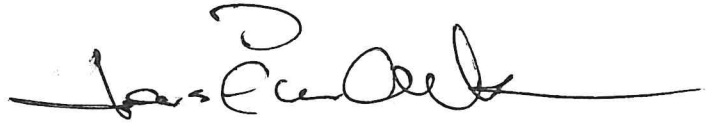
En fortsatt genomgång av föreningens stadgar pågår då de inte är aktuella på alla punkter samt nya lagar har kommit den 1 januari 2023.

Extra förråd kommer att hyras ut under detta år.

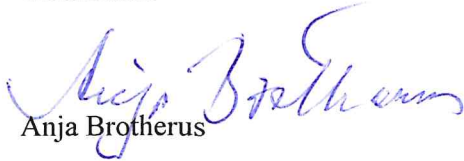
Norrtälje 25 / 3 2024



Lena Nordström
Ordförande



Lars-Åke Andersson



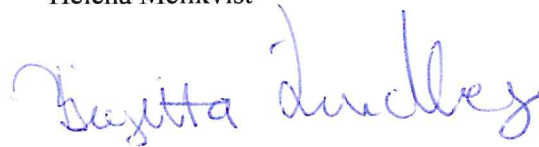
Anja Brotherus



Helena Mellkvist



Dagmar Sandberg



Birgitta Lindberg
Suppleant, ersätter ledamot som avgått

Min revisionsberättelse har lämnats 27 / 3 2024



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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 tryggsamt 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 27 mars 2024



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor