

Årsredovisning

för

Brf Södra Juvelen

769633-0963

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9



Styrelsen för Brf Södra Juvelen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmar med nyttjanderätt och 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. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 25 november 2016. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 oktober 2016.

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.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkringen tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2025-02-29. Det är ett nytt avtal för 2025 vilket gett föreningen en sänkning på 7,5 % från dagens pris.

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
185 st	

Jämfört med fg år har lokalytan på 35 kvm ombildats till en bostadsrätt, därav att boarean har ökat till 10 146 kvm från tidigare 10 111 kvm.

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 den 21 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Lena Nordström, ordförande
Lars-Åke Andersson
Anne-Marie Björck
Anja Brotherus
Nanna Karlsson
Dagmar Sandberg
Carina Tränk

Suppleant: Julia Edberg
Peter Enqvist
Birgitta Lindberg

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga då de valdes på ett år.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten (inkl det konstituerande mötet) under verksamhetsåret.

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Alexandra Lindqvist vid Hammarberg & Lindqvist Revision AB.

Valberedning har varit Annabella Lindgren och Leila Juselius.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Årets resultat uppgår till -1 201 552 kr. I resultatet ingår årets avskrivningar med 2 959 479 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +1 757 927 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen har arbetat hårt med den ekonomiska delen för föreningen så är det glädjande att kunna visa på ovan resultat exkl avskrivningarna.

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 för 2024 och 2025 beslutade styrelsen att höja avgiften med 8% från den 1 januari 2024 samt med 2 % från den 1 januari 2025. Vi är medvetna att vi fortfarande behöver spara för framtiden. För att stabilisera ekonomin och förbereda för framtida kostnadsökningar på bland annat el, vatten & avlopp, sophämtning samt räntor så togs detta beslut. Information och genomgång av detta skedde på medlemsmötet i november 2024.

Avtalet med Sweax AB löper ut 2025. Då styrelsen är mycket nöjda med deras tjänster och efter diskussioner med avtalsansvarig då föreningen fick ett väldigt bra avtal redan 2024/2025 så beslutade styrelsen att fortsätta avtalet med enbart en fastställd procentuppräknings per år. Föreningen kvarstår med Nordea som finansiell partner då vi är nöjda och fick en rejäl sänkning på räntekostnaderna (bortsett från den fastställda räntan). Flera banker avstod från att lämna offert. Avtal har också ingått med Infometric angående redovisning av elkostnaden för laddstolparna.

Stadgar

Föreningens stadgar har gått igenom och justeringar, borttag och uppdatering av nya regler har tillkommit. Dessa presenteras till stämman 2025 och måste godkännas på 2 stämmor för att vara giltiga.

Hemsida

Hemsidan har fått ett ansiktslyft och en ny del har tillkommit och det är "Pryltorget". Där kan våra medlemmar annonsera med många olika rubriker.

Information till medlemmarna

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. Samtliga nyinflyttade får också detta infobladd. I november genomfördes ett möte för föreningens medlemmar. Vi redogjorde för kostnader med mera. Informationen skickades ut till samtliga boende.

Övrigt

Resurser vi tidigare 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. Arbete med detta i fokus pågår.

Vi kan bara glädjas åt att slarvet med fel skräp i Källsorteringsrummet har minskat väsentligt men innebär fortfarande en betydande kostnad för föreningen. Vi har också fortsatt att gå igenom föreningens utrymmen för eventuell uthyrning som då sker vartefter.

Diskussion har pågått angående gårdens snöröjning vilket också tagits upp på 2 möten att eventuellt säga upp detta. Skyltar måste i så fall upp i portarna men inget beslut har tagits. Vår Anja Brotherus i styrelsen gjorde ett fantastiskt arbete med att lacka både bänkarna och pergolan på gården. Föreningen har extraamorterat 1 500 000 kr under 2024.

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

Slutord

Styrelsen har haft ett mycket bra samarbete. Vi gamla är glada att vi fått så många nya krafter och vi ser ljus på framtiden. Våra nya medarbetare kommer så sakteliga in i respektive arbetsuppgifter.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets ingång hade föreningen 249 medlemmar. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 248 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 440	10 433	8 816	8 442
Resultat efter finansiella poster	-1 202	-672	-491	-446
Soliditet (%)	66	66	65	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	993	920	764	727
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	89	88	87
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 335	14 593	14 801	15 058
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 335	14 643	14 852	15 110
Räntekänslighet (%)	14	16	19	21
Sparande per kvm (kr/kvm)	173	224	242	246
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	203	214	195

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltalen from 2024 baseras på en boarea 10 146 kvm, tidigare år 10 111 kvm

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8% samt med 2 % från den 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	297 775 000	2 235 139	-4 823 983	-671 526	294 514 630
Avsättning till yttre fond		591 000	-591 000		0
Omföring fg års resultat			-671 526	671 526	0
Årets resultat				-1 201 552	-1 201 552
Belopp vid årets utgång	297 775 000	2 826 139	-6 086 509	-1 201 552	293 313 078

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 086 509
årets förlust	-1 201 552
	-7 288 061

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	591 000
i ny räkning överföres	-7 879 061
	-7 288 061

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	11 439 950	10 432 781
Övriga rörelseintäkter	4	0	94 734
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 439 950	10 527 515
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-4 640 875	-4 305 410
Övriga externa kostnader	6	-62 254	-101 696
Personalkostnader	7	-206 436	-208 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 959 479	-2 956 997
Summa rörelsekostnader		-7 869 044	-7 572 608
Rörelseresultat		3 570 906	2 954 907
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 210	38 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 819 669	-3 664 657
Summa finansiella poster		-4 772 459	-3 626 433
Resultat efter finansiella poster		-1 201 552	-671 526
Resultat före skatt		-1 201 552	-671 526
Årets resultat		-1 201 552	-671 526

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	436 416 164	439 375 643
Summa materiella anläggningstillgångar		436 416 164	439 375 643
Summa anläggningstillgångar		436 416 164	439 375 643
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 955 234	1 962 007
Övriga fordringar	9	14 229	54 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	126 661	115 295
Summa kortfristiga fordringar		2 096 124	2 132 079
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 241 181	6 825 858
Summa kassa och bank		5 241 181	6 825 858
Summa omsättningstillgångar		7 337 305	8 957 937
SUMMA TILLGÅNGAR		443 753 469	448 333 580

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	297 775 000	297 775 000
Fond för yttre underhåll	2 826 139	2 235 139
Summa bundet eget kapital	300 601 139	300 010 139

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 086 509	-4 823 983
Årets resultat	-1 201 552	-671 526
Summa fritt eget kapital	-7 288 061	-5 495 509
Summa eget kapital	293 313 078	294 514 630

Kortfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut	12	145 442 000	148 560 000
Leverantörsskulder		498 944	572 494
Skatteskulder		3 000	3 000
Övriga skulder	13	699 134	641 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 797 313	4 042 038
Summa kortfristiga skulder		150 440 391	153 818 950

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

443 753 469

448 333 580

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 201 552	-671 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 959 479	2 956 997
Betald skatt	40 548	-55 567

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 798 475 2 229 904

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	6 773	-203 649
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 365	-1 580
Förändring av leverantörsskulder	-73 550	70 670
Förändring av kortfristiga skulder	-187 010	782 627

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 533 323 2 877 972

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-49 625
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -49 625

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-3 118 000	-2 118 000
Upplåtelse bostadsrätt	0	935 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 118 000 -1 182 500

Årets kassaflöde

-1 584 677 1 645 847

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	6 825 858	5 180 011
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

5 241 181 6 825 858

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNA/R 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningens årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Byggnadsinventarier	10 år
Mark	Ej avskrivningsbart

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till de lägre värdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar. 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 (äkt 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.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningtid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningtid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första 15 åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, har upprättats enligt direkt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

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.

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	208 000 000	208 000 000
	208 000 000	208 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	10 078 214	9 329 491
Hyror garage och parkeringsplatser	694 333	573 311
Debiterade vattenavgifter	285 522	102 946
Övriga intäkter bostäder	82 181	125 233
Övernattningslägenhet	0	2 100
Digitala tjänster, bredband Tv etc	299 700	299 700
	11 439 950	10 432 781

I årsavgifter bostäder ingår värme och kallvatten.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	94 734
	0	94 734

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
El	301 724	296 108
Uppvärmning	793 152	650 281
Vatten	1 461 799	1 115 726
Renhållning	264 066	214 146
Bredband	302 900	302 760
Serviceavtal	144 084	136 393
Förvaltningskostnader	909 395	1 100 184
Reparationer	256 788	192 335
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	11 413
Övriga kostnader (larm bevakning skadegörelse)	2 385	2 385
Förbrukningsmaterial	3 051	3 105
Förbrukningsinventarier	1 080	33 537
Försäkring	191 823	175 766
Fastighetsavgift	1 500	1 500
Vidarefakturerad kostnad	7 128	69 771
	4 640 875	4 305 410

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Inkasso och KFM avgifter	4 068	3 901
Kontorsmaterial, porto	0	150
Ersättning till revisor	14 433	12 938
Övriga förvaltningskostnader	18 128	19 592
IT-tjänster	6 674	6 649
Bankkostnader	8 962	8 476
Konsultkostnader	0	40 000
Föreningsavgifter	9 990	9 990
	62 255	101 696

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode		
Styrelsearvoden	180 000	180 000
Sociala kostnader	26 436	28 505
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	206 436	208 505

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	354 652 920	354 603 295
Inköp*		49 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 652 920	354 652 920
Ingående avskrivningar	-19 021 982	-16 064 985
Årets avskrivningar	-2 959 479	-2 956 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 981 461	-19 021 982
Utgående redovisat värde	332 671 459	335 630 938
Taxeringsvärden byggnader	214 083 000	214 083 000
Taxeringsvärden mark	42 067 000	42 067 000
	256 150 000	256 150 000

*Laddstolpar

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	14 229	54 777
	14 229	54 777

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetala försäkringspremier	32 449	29 580
Förutbetalda medlemsavgifter	9 990	9 990
Förutbetalda bredbandskostnader	76 875	75 725
Förutbetalda serviceavtal grind	7 347	0
	126 661	115 295

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 145 442 000 (148 560 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	145 442 000	148 560 000
	145 442 000	148 560 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens fördelning av fastighetslån

Långgivare	Räntesats %	Datum slut- förfallodag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	2,57	2025-11-20	47 030 400	48 530 400
Nordea	2,67	2025-10-20	36 704 400	38 322 400
Nordea	2,66	2025-10-21	61 707 200	61 707 200
			145 442 000	148 560 000

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning byggherre	632 362	632 362
Oidentifierade inbetalningar	0	1 141
Moms	66 772	7 915
	699 134	641 418

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	673 463	1 026 287
Förutbetalda intäkter och hyror	2 916 848	2 817 334
Upplupna förvaltningskostnader	24 431	0
Upplupna kostnader el	55 586	37 201
Upplupna kostnader uppvärmning	90 950	86 653
Upplupna kostnader renhållning	5 035	2 932
Beräknat arvode för revision	31 000	30 000
	3 797 313	4 000 407

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen kommer att fortsätta sin genomgång av kostnader och avtal för att få bästa tänkbara ekonomiska förutsättningar för föreningen. De avtal som står på tur är Kone (hissar) samt Tele 2 (bredband och TV).

De nya stadgarna presenteras på Årsstämman i maj 2025 och en extra årsstämma sker i november 2025 för att dessa ska bli giltiga.

Hemsidan ska rensas från en hel del information som i stället kommer att finnas under inloggningen. Det gäller till exempel lägenhetens beskaftenhet.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Nordström
Ordförande

Lars-Åke Andersson

Anja Brotherus

Anne-Marie Björk

Dagmar Sandberg

Nanna Karlsson

Carina Tränk

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor
Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557545341671

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Södra Juvelen

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2025-04-28 13:12:22 CEST (+0200) av Felicia Pihl (FP)

Färdigställt 2025-05-12 10:19:02 CEST (+0200)

Initierare

Felicia Pihl (FP)

Sweax AB

Signerare

Dagmar Sandberg (DS)

Identifierad med svenskt BankID som "Dagmar Gudrun Sandberg"

Brf Södra Juvelen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dagmar Gudrun Sandberg"

Signerade 2025-05-08 16:40:05 CEST (+0200)

Lena Nordström (LN)

Identifierad med svenskt BankID som "LENA NORDSTRÖM"

Brf Södra Juvelen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA NORDSTRÖM"

Signerade 2025-04-29 15:18:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545341671

Lars-Åke Andersson (LA)

Identifierad med svenskt BankID som "LARS ÅKE ANDERSSON"

Brf Södra Juvelen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ÅKE ANDERSSON"

Signerade 2025-04-29 16:04:42 CEST (+0200)

Anja Brotherus (AB1)

Identifierad med svenskt BankID som "Anja Irmeli Brotherus"

Brf Södra Juvelen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anja Irmeli Brotherus"

Signerade 2025-05-08 13:05:36 CEST (+0200)

Anne-Marie Björck (AB2)

Identifierad med svenskt BankID som "ANNE-MARIE BJÖRCK"

Brf Södra Juvelen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNE-MARIE BJÖRCK"

Signerade 2025-05-08 14:59:27 CEST (+0200)

Nanna Karlsson (NK)

Identifierad med svenskt BankID som "Nanna Louise Pyret Karlsson"

Brf Södra Juvelen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nanna Louise Pyret Karlsson"

Signerade 2025-05-12 09:15:25 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545341671

Carina Tränk (CT)

Identifierad med svenskt BankID som "CARINA BIRGITTA TRÄNK"

Brf Södra Juvelen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA BIRGITTA TRÄNK"

Signerade 2025-05-12 10:16:15 CEST (+0200)

Alexandra Lindqvist (AL)

Identifierad med svenskt BankID som "Alexandra Camilla L Lindqvist"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Camilla L Lindqvist"

Signerade 2025-05-12 10:19:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2024 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545346214

Dokument

Revisionsberättelse 2024 Brf Södra Juvelen

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-04-28 13:14:58 CEST (+0200) av Felicia

Pihl (FP)

Färdigställt 2025-05-12 10:20:48 CEST (+0200)

Initierare

Felicia Pihl (FP)

Sweax AB

Signerare

Alexandra Lindqvist (AL)

Identifierad med svenskt BankID som "Alexandra

Camilla L Lindqvist"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Alexandra Camilla L Lindqvist"

Signerade 2025-05-12 10:20:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

