

# 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, avgång 221212  
Lena Nordström, ordförande f r o m 230116  
Sara Helligren  
Lars-Åke Andersson  
Eva Camp, avgång 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 initials: KA, SH, MW, DS

### 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 omarbeta 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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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	<b>294 682 216</b>
Ökning av insatskapital	59 500				<b>59 500</b>
Avsättning till yttre fond		550 000	-550 000		<b>0</b>
Omföring fg års resultat			-446 012	446 012	<b>0</b>
Årets resultat				-491 060	<b>-491 060</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>296 839 500</b>	<b>1 644 139</b>	<b>-3 741 923</b>	<b>-491 060</b>	<b>294 250 656</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 741 923
årets förlust	-491 060
	<b>-4 232 983</b>

behandlas så att

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

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

*Handwritten signatures and initials:*  
LAA, LN, SH, OS

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	8 800 050	8 442 192
Övriga rörelseintäkter		29 749	79 997
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 829 799</b>	<b>8 522 189</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 645 696</b>	<b>-7 467 341</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 184 103</b>	<b>1 054 848</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		228	413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 675 391	-1 501 273
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 675 163</b>	<b>-1 500 860</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-491 060</b>	<b>-446 012</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-491 060</b>	<b>-446 012</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-491 060</b>	<b>-446 012</b>

AAA  
SX hN OS

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

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

##### *Kortfristiga fordringar*

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**

##### *Kassa och bank*

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  
LAA  
LN

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		296 839 500	296 780 000
Fond för yttre underhåll		1 644 139	1 094 139
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>298 483 639</b>	<b>297 874 139</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 741 923	-2 745 911
Årets resultat		-491 060	-446 012
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 232 983</b>	<b>-3 191 923</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>294 250 656</b>	<b>294 682 216</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8		
	9	48 530 400	88 970 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 530 400</b>	<b>88 970 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8		
	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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>106 554 543</b>	<b>68 109 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>449 335 599</b>	<b>451 762 905</b>

loft SH  
hnl  
03



## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 462 163</b>	<b>2 509 012</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 820 092</b>	<b>2 426 522</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-2 618 000	-3 618 000
Upplåtelse bostadsrätt		59 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 558 500</b>	<b>-3 618 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>261 592</b>	<b>-1 191 478</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 918 419	6 109 897
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 180 011</b>	<b>4 918 419</b>

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 (äkte 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.

LAH SH  
DS MN

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
	<b>8 800 050</b>	<b>8 442 192</b>

### 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 besiktningkostnader	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
	<b>4 397 294</b>	<b>4 328 655</b>

\*Byte av armaturer

SK  
LH  
RW

#### 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
	<b>114 468</b>	<b>45 146</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

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

#### Not 6 Byggnader och mark

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

#### 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
	<b>113 528</b>	<b>109 139</b>

*Handwritten signature and initials:*  
L. H. S. H.  
De h. N.

### 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
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	48 530 400	88 970 800
	<b>48 530 400</b>	<b>88 970 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	102 147 600	64 325 200
	<b>102 147 600</b>	<b>64 325 200</b>

### 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
			<b>150 678 000</b>	<b>153 296 000</b>

\*Rörlig ränta 3 månader

ÅÅ SK  
De LN

### Not 10 Övriga skulder

	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
	<b>686 190</b>	<b>673 346</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	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
	<b>3 213 866</b>	<b>2 605 395</b>

### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	208 000 000	234 000 000
	<b>208 000 000</b>	<b>234 000 000</b>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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.

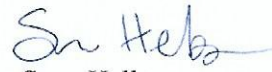
Beslutat sedan tidigare är att då vi inte har fått lekplatserna godkända i besiktningen 2022 så kommer dessa att tas bort frånsett den vid Safirgatan 3. Även här dyker det upp problem med garantiärendet för slutbesiktningen.

Extra förråd kommer att hyras ut under detta år.

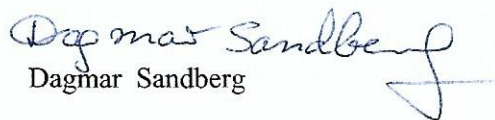
AA St  
De hU

Norrtälje 13,3 2023

  
Lena Nordström  
Ordförande

  
Sara Hellgren

  
Lars-Åke Andersson

  
Dagmar Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats 13,3 2023

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor  
Hammarberg & Lindqvist Revision AB