

Årsredovisning

för

Brf Södra Juvelen

769633-0963

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Södra Juvelen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2026-02-28.

Lägenhetsfördelning:

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

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 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Lena Nordström, ordförande

Anne-Marie Björck

Julia Edberg

Nanna Karlsson

Birgitta Lindberg

Stefan Ramqvist

Carina Tränk

Suppleant: Anja Brotherus

Peter Enqvist

Dagmar Sandberg

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

Styrelsen har under året hållit 12 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 2025-05-22. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna räkenskapsåret ger ett underskott uppgående till 362 848 kr. I resultatet ingår årets avskrivningar med 2 959 479 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +2 596 631 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.

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. Vi är medvetna att vi fortfarande behöver spara för framtiden. Men för att stabilisera ekonomin och förbereda oss på fördyrande kostnader på bland annat el, vatten & avlopp, sophämtning samt räntor så är det styrelsens mening att vi i framtiden behöver höja årsavgiften med 2 % från den 1 januari 2026. Information och genomgång av detta skedde på medlemsmötet i november 2025.

Avtal

Avtalet med Sweax AB löpte ut 2025. Då vi fortsatt är nöjda med deras tjänster och efter diskussioner med avtalsansvarig då vi fick ett väldigt bra avtal redan 2024/25 så beslutade styrelsen att fortsätta avtalet med enbart en fastställd procentuppräknings per år. Samma sak gäller för Tele2. Vi kvarstår med Nordea som kreditgivare då vi är nöjda och fick en rejäl sänkning på räntekostnaderna (bortsett från den fastställda räntan). Vi kommer att byta hissleverantör till ett lokalt företag från den 1 juni 2026. Tyvärr finns det inget utrymme att göra någonting åt elavgifterna då de flesta kostnader som rör detta är fastställda kostnader som vi inte kan påverka.

Stadgar

Vi har fortsatt att gå igenom stadgarna och annullerade den punkten på det extrainsatta mötet i november 2025 då vi inväntar tips på hur vi ska förtydliga bland annat trivselregler.

Hemsida

Hemsidan uppdateras kontinuerligt och vi vill påminna om "Pryltorget". Där kan våra medlemmar annonsera med många olika rubriker.

Information till medlemmarna

Vi har beslutat att de 4-sidiga informationsblad vi tidigare skickats ut till samtliga boende kommer att utökas med 4 sidor för att få med bättre information om eget ansvar runt olika ämnen. Utskick kommer att ske under våren 2026. Ett uppskattat möte skedde i september då vi serverade varmkorv med mera på gården. Det årliga ekonomimötet skedde i november. Informationen utskickad till samtliga boende. En genomgång av ventilationssystemet har gjorts. Tyvärr var det relativt många som inte fanns tillgänglig för den personal som skulle komma och justera ventilationen samt för många lägenheter var mätningarna alldeles för låga. Ett omtag kommer att ske 2026.

Övrigt

Resurser vi tidigare lagt ned på störningsproblem anmälda av boende, skador i trapphus och hiss har fortsatt minskat. Vi kan bara glädjas åt att slarvet med fel skräp i Källsorteringsrummet har minskat men innebär fortfarande en betydande kostnad för föreningen. Vi har märkt en markant ökning av nycklar som fastnat i lås mm. Vi har fått det förklarat att "man får inte dra upp dörren med nyckeln i låset" utan man måste använda sin hand för att öppna dörren.

Underhåll

Belysningen för hela parkeringen har bytts ut på grund av att den har krånglat från och till under en lång tid, samtidigt förstärktes belysningen vid trapp till garaget. Även en OVK har delvis utförts och fortsätter under våren 2026. Uppgradering av hissarna till 4G har utförts då 2G-nätet har släckts ned. Vi har extraamorterat 500 000 kronor under 2025.

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 har kommit bra in i sina respektive arbetsuppgifter.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets ingång hade föreningen 248 medlemmar. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 247 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 685	11 440	10 433	8 816
Resultat efter finansiella poster	-363	-1 202	-672	-491
Soliditet (%)	67	66	66	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 013	993	920	764
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	88	89	88
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 075	14 286	14 593	14 801
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 123	14 335	14 643	14 852
Räntekänslighet (%)	14	14	16	19
Sparande per kvm (kr/kvm)	298	173	224	242
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	252	203	214

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt planerat underhåll och oförutsedda kostnader.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 2 % .

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	297 775 000	2 826 139	-6 086 509	-1 201 552	293 313 078
Avsättning till yttre fond		591 000	-591 000		0
Omföring fg års resultat			-1 201 552	1 201 552	0
Årets resultat				-362 848	-362 848
Belopp vid årets utgång	297 775 000	3 417 139	-7 879 061	-362 848	292 950 230

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 879 061
årets förlust	-362 848
	-8 241 909

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	913 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-558 527
i ny räkning överföres	-8 596 382
	-8 241 909

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	11 684 959	11 439 950
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 684 959	11 439 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 035 687	-4 640 875
Övriga externa kostnader	5	-86 620	-62 254
Personalkostnader	6	-207 921	-206 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 959 479	-2 959 479
Summa rörelsekostnader		-8 289 707	-7 869 044
Rörelseresultat		3 395 253	3 570 906
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 530	47 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 779 631	-4 819 669
Summa finansiella poster		-3 758 101	-4 772 459
Resultat efter finansiella poster		-362 849	-1 201 552
Resultat före skatt		-362 849	-1 201 552
Årets resultat		-362 848	-1 201 552

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

433 456 685

436 416 164

Summa materiella anläggningstillgångar

433 456 685

436 416 164

Summa anläggningstillgångar

433 456 685

436 416 164

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

292 886

1 955 234

Övriga fordringar

8

21 352

14 229

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

132 789

126 661

Summa kortfristiga fordringar

447 027

2 096 124

Kassa och bank

Kassa och bank

5 758 623

5 241 181

Summa kassa och bank

5 758 623

5 241 181

Summa omsättningstillgångar

6 205 650

7 337 305

SUMMA TILLGÅNGAR

439 662 335

443 753 469

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-362 848	-1 201 552
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 959 479	2 959 479
Betald skatt	14 180	40 548

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 610 811 1 798 475

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 662 348	6 773
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 792	-11 365
Förändring av leverantörsskulder	409 624	-73 550
Förändring av kortfristiga skulder	-2 004 149	-187 010

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 665 842 1 533 323

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 148 400	-3 118 000
-------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 148 400 -3 118 000

Årets kassaflöde

517 442 -1 584 677

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	5 241 181	6 825 858
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

5 758 623 5 241 181

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 (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.

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

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	208 000 000	208 000 000
	208 000 000	208 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	10 279 080	10 078 214
Hyror garage och parkeringsplatser	718 861	694 333
Debiterade vattenavgifter	310 274	285 522
Övriga intäkter bostäder	77 047	82 181
Digitala tjänster, bredband Tv etc	299 697	299 700
	11 684 959	11 439 950

I årsavgifter bostäder ingår värme och kallvatten.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	337 569	301 724
Uppvärmning	733 726	793 152
Vatten	1 351 662	1 461 799
Renhållning	257 824	264 066
Bredband	307 500	302 900
Serviceavtal	153 148	144 084
Förvaltningskostnader	865 568	909 395
Reparationer	209 724	256 788
Planerade underhåll	558 527	0
Obligatoriska besiktningkostnader	25 218	0
Övriga kostnader (larm bevakning skadegörelse)	2 385	2 385
Förbrukningsmaterial	11 730	3 051
Förbrukningsinventarier	0	1 080
Försäkring	190 725	191 823
Fastighetsavgift	16 140	1 500
Vidarefakturerad kostnad	14 242	7 128
	5 035 688	4 640 875

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Inkasso och KFM avgifter	4 358	4 068
Ersättning till revisor	16 619	14 433
Övriga förvaltningskostnader	40 358	18 128
IT-tjänster	6 711	6 674
Bankkostnader	8 584	8 962
Föreningsavgifter	9 990	9 990
	86 620	62 255

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode		
Styrelsearvoden	180 000	180 000
Sociala kostnader	27 921	26 436
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	207 921	206 436

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	354 652 920	354 652 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 652 920	354 652 920
Ingående avskrivningar	-21 981 461	-19 021 982
Årets avskrivningar	-2 959 479	-2 959 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 940 940	-21 981 461
Utgående redovisat värde	329 711 980	332 671 459
Taxeringsvärden byggnader	219 551 000	214 083 000
Taxeringsvärden mark	40 063 000	42 067 000
	259 614 000	256 150 000
Bokfört värde byggnader	329 711 980	332 671 459
Mark	103 744 705	103 744 705
	433 456 685	436 416 164

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	14 689	14 229
Momsfordran	6 663	0
	21 352	14 229

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetala försäkringspremier	31 655	32 449
Förutbetalda medlemsavgifter	8 990	9 990
Förutbetalda bredbandskostnader	77 845	76 875
Förutbetalda serviceavtal grind	7 347	7 347
Förutbetalda serviceavtal hiss	4 344	0
Upplupna ränteintäkter	2 608	0
	132 789	126 661

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens fördelning av fastighetslån

Långgivare	Räntesats %	Datum slut- förfallodag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	2,27	2026-11-20	46 500 000	47 030 400
Nordea Hypotek	2,31	2026-10-23	35 086 400	36 704 400
Nordea Hypotek	2,29	2026-10-26	61 707 200	61 707 200
			143 293 600	145 442 000

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning byggherre	632 362	632 362
Moms	4 741	66 772
	637 103	699 134

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	551 188	673 463
Förutbetalda intäkter och hyror	1 034 634	2 916 848
Upplupna förvaltningskostnader	99 839	24 431
Upplupna kostnader el	34 498	55 586
Upplupna kostnader uppvärmning	85 639	90 950
Upplupna kostnader renhållning	5 980	5 035
Beräknat arvode för revision	32 000	31 000
Förskott från kunder	11 418	0
	1 855 196	3 797 313

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen kommer att fortsätta och hålla kontroll på kostnader och vi kan tyvärr konstatera att det är väldigt svårt att göra någon prognos för 2026 då omvärlden är turbulent.

Kostnaden för en ny kontroll av ventilationsvärdena kommer att belasta ekonomin och var inget vi tagit med i budgeten för 2026.

Vi kommer, och hoppas på hjälp från flera boende, att måla vita ränder på garagedäcket. Samt att också se över garaget där vi behöver göra en garagesopning, måla nya ränder även där samt att byta ut befintlig belysning.

Hemsidan ska rensas från en hel del information som i stället kommer att finnas under inloggningen. Detta hann inte styrelsen med under 2025 utan kommer att göras under 2026.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-03, Norrtälje

Lena Nordström
Ordförande

Julia Edberg

Anne-Marie Björk

Birgitta Lindberg

Nanna Karlsson

Carina Tränk

Stefan Ramqvist

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573793304

Dokument

Brf Södra Juvelen årsredovisning 2025

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2026-03-26 12:17:46 CET (+0100) av Felicia Pihl (FP)

Färdigställt 2026-04-21 13:58:49 CEST (+0200)

Initierare

Felicia Pihl (FP)

Sweax AB

Signerare

Lena Nordström (LN)

Identifierad med svenskt BankID som "LENA NORDSTRÖM"

Brf Södra Juvelen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA NORDSTRÖM"

Signerade 2026-03-30 11:52:35 CEST (+0200)

Birgitta Lindberg (BL)

Identifierad med svenskt BankID som "BIRGITTA LINDBERG"

Brf Södra Juvelen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGITTA LINDBERG"

Signerade 2026-04-13 13:30:23 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573793304

Julia Edberg (JE)

Identifierad med svenskt BankID som "Julia Anna Edberg"
Brf Södra Juvelen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Julia Anna Edberg"
Signerade 2026-04-05 10:31:44 CEST (+0200)

Anne-Marie Björck (AB)

Identifierad med svenskt BankID som "ANNE-MARIE BJÖRCK"
Brf Södra Juvelen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNE-MARIE BJÖRCK"
Signerade 2026-04-13 12:56:00 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 2026-04-13 14:34:33 CEST (+0200)

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 2026-04-13 14:56:38 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573793304

Stefan Ramqvist (SR)

Identifierad med svenskt BankID som "STEFAN ARNE
RAMQVIST"
Brf Södra Juvelen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN ARNE RAMQVIST"
Signerade 2026-04-18 13:10:52 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 2026-04-21 13:58:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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

Dokument-ID 09222115557576005472

Dokument

revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-21 13:59:45 CEST (+0200) av Alexandra

Lindqvist (AL1)

Färdigställt 2026-04-21 14:00:27 CEST (+0200)

Initierare

Alexandra Lindqvist (AL1)

Hammarbergs revisionsbyrå

Signerare

Alexandra Lindqvist (AL2)

Hammarberg & Lindqvist Revision AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Alexandra Camilla L Lindqvist"

Signerade 2026-04-21 14:00:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

