

Brf Juvelen i Lund

Årsredovisning 2021

A graphic illustration at the bottom of the page features a dark silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight against a lighter yellow background.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Juvelen i Lund
769627-3502
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Juvelen i Lund, 769627-3502, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kristina Bardh	Ordförande	2023
Ingrid Barsne	Ledamot	2022
Mona Andersson	Ledamot	2022
Kerstin Hedén	Ledamot	2022
Martin Bäckström	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Marianne Andersson	Suppleant	2022
Mona Kristiansson	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Jesper Ahlkvist, Mazars	Auktoriserad revisor	2022
-------------------------	----------------------	------

Valberedning

Ann-Charlotte Carlén
Margareta Viberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Postterminalen 4 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Sockerkokaregatan 10,12 samt Vävaregatan 17,19.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler samt 1 garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
4	16	4	1

Total tomtarea:	1 387 kvm
Total bostadsarea:	3 575 kvm
Total lokalarea:	380 kvm
Total garagearea:	1 020 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Paulssons Fastighets KB	220 kvm	2028-04-30
Paulssons Fastighets KB	120 kvm	2023-04-30
Paulssons Fastighets KB	40 kvm	2023-04-30

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-08-31.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Kondrat Team	Städning
Elsapo/SeniorResursen	Vinterrenhållning
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Tele2	Kabel-TV & Internet
Firesafe Protection	SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
Ericsson Klotter & Fasadvätt	Serviceavtal klottersanering
Schindler Hiss & Primo Hiss	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entremattor	Serviceavtal entrémattor
Hörmann	Serviceavtal portar
Jonas Folkesson Klimatservice	Serviceavtal ventilation
Nordomatic	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 57 545 kr och planerat underhåll för 187 799 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-01-16 av SBC.

Enligt styrelsebeslut avsätts det 692 125 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2021. Styrelsen har kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Enligt ovan framgår att brf Juvelen utöver avtalet om ekonomisk förvaltning tecknat avtal med Bredablick avseende teknisk förvaltning from 220101. Den innebär bl.a. att alla felanmälningar lämnas till Bredablick, de reder ut om felet omfattas av garanti eller inte, samt dokumenterar alla anmälningar och åtgärder. I åtagandet ligger även städning och yttre fastighetsskötsel.

Bredablick omförhandlade framgångsrikt två av Juvelens stora lån 2021. Tillsammans med intäkterna från de tre externa lokaler som finns i vår fastighet innebär det att vi har en god ekonomi. Under 2021 kunde vi amortera 2Mkr extra på våra lån. Vi räknar inte med några ökning av "hyrorna" under 2022, och hoppas att även detta år kunna amortera av på våra lån.

Installationen av laddboxar var årets stora projekt. Det har genomförts utan problem och en oberoende besiktning har godkänt den. Vi har ansökt om utbetalning av den utlovade subventionen från Naturvårdsverket i januari månad 2022, projektet kostade drygt 730 000kr exkl. moms. Installationen krävde wifi i garaget, i samband med det installerades även wifi i styrelserummet.

Styrelserummet var tidigare en förrådsliknande lokal. Under 2021 har styrelsen rustat upp det. Med akustikplattor i taket, matta på golvet, spackling och målning har det omvandlats till ett rum man kan ha glädje av. Vi har också köpt stolar och bord och rummet har redan använts både vid informationsmöte och vid glöggmingel, förutom vid våra ordinarie styrelsemöten. När vi har externa gäster är det trevligt att kunna träffas i ett trevligt styrelserum och nu behöver vi inte gå till andra vid våra möten, utan kan samlas i vårt eget hus. Medlemmar kan också låna rummet och möblerna.

Styrelsen har genomfört en enkät avseende problem med fönster. De har delvis åtgärdats, arbetet kommer att fortsätta 2022.

Ventilationen i de uthyrda lokalerna har justerats, parkering av elsparkcyklar vid entrén har blockerats och det problem vi haft med dagvatten som rinner in i förrådskorridoren har åtgärdats.

Enkät om möjligheten till extra förråd för medlemmar som togs upp vid stämman 2021 kommer att hanteras under första kvartalet 2022.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 1 överlåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 46 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2021-01-01 då de höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018*
Rörelsens intäkter	2 731	2 677	2 863	1 704
Resultat efter finansiella poster	-846	-799	-541	-334
Förändring av underhållsfond	504	542	30	161
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	361	370	1 140	629
Soliditet %	81	81	81	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	436	428	419	419
Driftskostnad, kr / kvm	251	220	226	120
Ränta, kr / kvm	96	99	106	56
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	175	41	41
Lån, kr / kvm	8 625	9 228	9 275	9 322
Snittränta (%)	1,12	1,07	1,15	0,96

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

*Verksamheten startade 20180501

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	156 145 000	732 287	-1 607 282	-799 158
Disposition enligt föreningsstämma			-799 158	799 158
Avsättning till underhållsfond		692 125	-692 125	
Iansspråktagande av underhållsfond		-187 799	187 799	
Årets resultat				-845 686
Vid årets slut	156 145 000	1 236 613	-2 910 766	-845 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 406 440
Årets resultat före fondförändring	-845 686
Årets avsättning till underhållsfond	-692 125
Årets Iansspråktagande av underhållsfond	187 799
Summa över/underskott	-3 756 452

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 756 452**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 479 844	2 441 928
Övriga rörelseintäkter	3	251 646	235 084
Summa rörelseintäkter		2 731 490	2 677 012
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 237 240	-1 108 521
Övriga externa kostnader	7	-202 821	-229 085
Personalkostnader	8	-45 907	-36 702
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 710 901	-1 710 903
Summa rörelsekostnader		-3 196 869	-3 085 211
Rörelseresultat		-465 379	-408 199
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		938	1 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 245	-392 050
Summa finansiella poster		-380 307	-390 959
Resultat efter finansiella poster		-845 686	-799 158
Årets resultat		-845 686	-799 158

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	186 575 439	188 260 773
Inventarier, maskiner och installationer	11	936 616	204 538
Summa materiella anläggningstillgångar		187 512 055	188 465 311
Summa anläggningstillgångar		187 512 055	188 465 311
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 012	21 663
Fordringar hos koncernföretag		-	174 400
Övriga fordringar		185 841	59 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	88 082	77 630
Summa kortfristiga fordringar		296 935	333 001
Kassa och bank	13	795 036	2 727 720
Summa omsättningstillgångar		1 091 971	3 060 721
SUMMA TILLGÅNGAR		188 604 026	191 526 032

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 145 000	156 145 000
Underhållsfond		1 236 613	732 287
Summa bundet eget kapital		157 381 613	156 877 287
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 910 766	-1 607 282
Årets resultat		-845 686	-799 158
Summa fritt eget kapital		-3 756 452	-2 406 440
Summa eget kapital		153 625 161	154 470 847
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	23 838 334	11 734 167
Summa långfristiga skulder		23 838 334	11 734 167
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	10 274 166	24 763 333
Leverantörsskulder		260 463	172 117
Skatteskulder		3 391	98 450
Övriga skulder		7 610	13 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	594 901	273 233
Summa kortfristiga skulder		11 140 531	25 321 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 604 026	191 526 032

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-465 379	-408 199
Avskrivningar	1 710 901	1 710 903
	1 245 522	1 302 704
Erhållen ränta	938	1 091
Erlagd ränta	-381 245	-392 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	865 215	911 745
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	36 066	-15 150
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	308 680	123 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 209 961	1 020 280
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-757 645	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-757 645	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	22 378 333	12 289 166
Amortering av låneskulder	-24 763 333	-12 474 166
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 385 000	-185 000
Årets kassaflöde	-1 932 684	835 280
Likvida medel vid årets början	2 727 720	1 892 440
Likvida medel vid årets slut	795 036	2 727 720

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 559 364	1 528 848
Hyror lokaler	633 536	631 776
Hyror p-platser/garage	286 944	281 304
Summa	2 479 844	2 441 928

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vatten och energi	7 600	7 600
Vatten	4 400	3 800
El	10 681	13 709
Uppvärmning	24 900	23 850
Debiterad fastighetsskatt	64 200	68 029
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	16 500	9 000
Överlåtelseavgifter	-	1 183
Övriga intäkter	123 365	107 913
Summa	251 646	235 084

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	8 751	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 132	11 778
Övrigt, gemensamma utrymmen	10 753	-
VA & sanitet, installationer	-	6 363
Värme, installationer	22 845	8 246
El, installationer	-	1 123
Hiss	-4 466	55 028
Övriga installationer	-	5 051
Huskropp	8 531	-
Summa	57 545	87 590

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	25 255	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 850	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	108 483	-
Ventilation, installationer	34 176	17 423
El, installationer	-	115 736
Markytor	3 035	17 250
P-platser/garage	6 000	-
Summa	187 799	150 409

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetskatt/-avgift	90 240	90 240
Teknisk förvaltning	73 739	76 967
Besiktningkostnader	29 237	13 426
Snöröjning	41 030	7 428
Serviceavtal	47 858	53 774
Förbrukningsmaterial	4 277	1 856
Övriga utgifter för köpta tjänster	57 210	69 845
Ei	126 468	92 238
Uppvärmning	293 428	232 864
Vatten och avlopp	69 306	91 557
Avfallshantering	33 882	31 954
Försäkringar	41 982	28 380
Systematiskt brandskyddsarbete	5 555	2 388
Kabel-TV	34 630	34 550
Bredband	43 054	43 055
Summa	991 896	870 522

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 239	990
Kontorsmateriel och trycksaker	93	290
Tele och post	1 805	1 518
Förvaltningskostnader	30 299	113 149
Revision	20 581	19 616
Bankkostnader	842	932
IT-tjänster	880	863
Övriga externa tjänster	3 750	21 155
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 900	4 800
Övriga externa kostnader	123 432	65 772
Summa	202 821	229 085

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	36 000	30 097
Utbildning	2 415	-
Summa	38 415	30 097
Sociala avgifter	7 492	6 605
Summa	45 907	36 702

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 685 334	1 685 335
Inventarier, maskiner och installationer	25 567	25 568
Summa	1 710 901	1 710 903

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	168 533 494	168 533 494
-Mark	24 221 506	24 221 506
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	192 755 000	192 755 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 494 227	-2 808 892
	-4 494 227	-2 808 892
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 685 334	-1 685 335
	-1 685 334	-1 685 335
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 179 561	-4 494 227
 Redovisat värde	186 575 439	188 260 773
 <i>Varav</i>		
Byggnader	162 353 933	164 039 267
Mark	24 221 506	24 221 506
 Taxeringsvärden		
Bostäder	68 000 000	68 000 000
Lokaler	7 200 000	7 200 000
Totalt taxeringsvärde	75 200 000	75 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>75 200 000</i>	<i>75 200 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>37 824 000</i>	<i>37 824 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärdet</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	255 673	255 673
	255 673	255 673
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	757 645	-
	757 645	-
 <i>Utgående anskaffningsvärdet</i>	1 013 318	255 673
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-51 135	-25 567
	-51 135	-25 567
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-25 567	-25 568
	-25 567	-25 568
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-76 702	-51 135
 Redovisat värde	936 616	204 538

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	88 082	77 630
Summa	88 082	77 630

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	795 036	2 373 480
Transaktionskonto SBAB	-	354 240
Summa	795 036	2 727 720

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 274 166	24 763 333
Förfaller 2-5 år från balansdagen	23 838 334	11 734 167
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	34 112 500	36 497 500

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	34 112 500	36 497 500
Summa	34 112 500	36 497 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,00 %	Löst	12 289 167	-	12 289 167	-
Nordea	0,50 %	Löst	12 289 166	-	12 289 166	-
Nordea	0,50 %	2022-10-31	-	10 089 166	-	10 089 166
Nordea	1,50 %	2023-10-18	11 919 167	-	185 000	11 734 167
Nordea	0,81 %	2024-10-16	-	12 289 167	-	12 289 167
Summa			36 497 500	22 378 333	24 763 333	34 112 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	47 311	47 311
Upplupna räntekostnader	58 913	62 880
Förutbetalda intäkter	376 345	90 053
Upplupna revisionsarvoden	20 500	20 000
Upplupna driftskostnader	91 832	52 989
Summa	594 901	273 233

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	36 960 000	36 960 000
Summa ställda säkerheter	36 960 000	36 960 000

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kristina Bardh
Styrelseordförande

Ingrid Barsne

Mona Andersson

Kerstin Hedén

Martin Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Jesper Ahlkvist
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 210101-211231


Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 03 2022 12:57PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 626FDB1C07527
MAJ 03 2022 12:57PM

Registrerade händelser

Maj 02 2022 03:31PM	Johan Skrak skickade dokumentet till deltagarna
Maj 03 2022 08:13AM	Kristina Bardh granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1344816/626fdd25c76ec
Maj 03 2022 08:14AM	 Kristina Bardh signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (df0ffbe5-6740-4ef0-87d4-e097146050dc)</i>
Maj 02 2022 09:52PM	Ingrid Barsne granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1344817/626fdd27d2b83
Maj 02 2022 09:54PM	 INGRID BARSNE signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (950bce40-9f2b-4f79-9d59-7dc2ebd47b03)</i>
Maj 02 2022 03:32PM	Mona Andersson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1344818/626fdd2a1f6df
Maj 02 2022 03:34PM	 Mona Andersson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 60.4843 Long 15.434</i> <i>Signerad med: BankID (5059c5c2-b1c2-420d-9fa3-639be42989d7)</i>
Maj 03 2022 07:58AM	Kerstin Hedén granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1344819/626fdd2c88cdf
Maj 03 2022 08:33AM	 Kerstin Elfner Hedén signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (79d731a9-df26-4082-932d-1543d6a508ff)</i>
Maj 02 2022 03:31PM	Martin Bäckström granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1344820/626fdd2e64841
Maj 02 2022 03:33PM	 Bäckström Martin signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6002 Long 13.388</i> <i>Signerad med: BankID (3bbf20ec-13d6-4f4d-baed-44786880a314)</i>
Maj 03 2022 08:33AM	Jesper Ahlkvist granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1344823/626fdd3058bac
Maj 03 2022 12:57PM	 Jesper Ahlkvist signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 58.3937 Long 13.8463</i> <i>Signerad med: BankID (909a86f8-0150-444b-b3f1-3ae726dfc0e1)</i>
Maj 03 2022 12:57PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626fdb1c07527 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Juvelen i Lund
Org. nr 769627-3502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Juvelen i Lund för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på 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

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Juvelen i Lund för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Juvelen i Lund enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund, 2022-05-

Jesper Ahlkvist
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jesper Ahlkvist

Revisor

Serienummer: 19780926xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2022-05-03 11:06:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

