

Styrelsen för HSB Brf Jupiter i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018–09–01 – 2019–08–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Jupiter 1, Jupiter 2 och Mars 2 i Nyköping som färdigställdes år 1963 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 5 april 2019. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. *I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.* Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 februari 2019. På stämman deltog 54 medlemmar varav 35 var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Karl-Joel Sundholm	Ordförande	vald t.o.m 2021
Kerstin Hamrin	Sekreterare	i tur att avgå
Inge Ekström	Vice ordförande	vald t.o.m 2021
Maria Carlford	Ledamot	i tur att avgå
Anithe Lindmark	Ledamot	i tur att avgå
Peter Abrahamsson	Ledamot	vald t.o.m 2021
Kent Viberg	HSB-ledamot	
Ingrid Wahlgren	Suppleant	i tur att avgå
Lillebil Hagberg	Suppleant	vald t.o.m 2021

Firmatecknare har varit Karl-Joel Sundholm, Peter Abrahamsson, Kerstin Hamrin och Inge Ekström, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda styrelsemöten och 1 konstituerande styrelsemöte.

### Revisor

Revisorer har under året varit Lars Åke Mellström med Mari Stenbäck som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Kerstin Hamrin och Karl-Joel Sundholm som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Inge Ekström som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Mari Stenbäck och Marianne Larsson, med Marianne Larsson som sammankallande.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Jupiter 1, Jupiter 2 och Mars 2 i Nyköpings kommun med adress Tellusvägen 18 34 och Marsvägen 2 - 14. Husen färdigställdes år 1963 och innehåller 193 bostäder om 12 106 m<sup>2</sup>, 6 lokaler om 437 m<sup>2</sup>, 18 varmgarage och 60 kallgarage. Dessutom finns 101 parkeringsplatser.

Föreningen erbjuder kabel-tv och det finns tillgång till bredband. Det finns en festlokal och snickarverkstad. Ett par gånger om året ger föreningen ut sitt informationsblad "Jupiternytt". Föreningen har gemensam el. Preliminär debitering görs under året och en årlig avläsning sker i slutet av november.

### Lägenhetsfördelning:

29 st	1 rum och kök
67 st.	2 rum och kök
83 st.	3 rum och kök
9 st.	4 rum och kök
5 st.	5 rum och kök

De senaste tjugo åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	1996	Nya entreportar	2013
Fönsterbyte	2003	Garage Marsvägen	2014
Bredbandsinstallation	2004	Byte hissars Marsvägen 14	2015
Balkong och fasadrenovering		Byte ytterbelysning	2015
höghusen	2006	Balkonginglasning	2016
Låsbyte	2012	Belysning trapphus källare	2018
Säkerhetsdörrar	2012		

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Teknisk förvaltning
Egen fastighetsskötare	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland AB	Lokalvård
Vattenfall	Elnät
Nyköpings kommun	Vatten, renhållning
LOS Energy AB	Elavtal elförbrukning
Vattenfall	Fjärrvärme
ComHem	Bredband och tv
Gästbudstaden	Fiber
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
CleanMe	Rengöring sopkärl
Kone	Hissar
Securitas	Trygghetsjour

Som förvaltare/vicevärd har Joakim Vinterstad (sep-feb) och Frank Fjärdsjö (mar-aug) fungerat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Byte hissar Tellusvägen 18

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2019. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är:

OVK-besiktning, F-system, lägenheter

Målning och reparation av källarfönster

Fasadtvätt och målning av höghusens norrsidor

### Övrig föreningsinformation

Fritidslokalen Marsvägen 12 har målats samt fått nya möbler och gardiner.

Den 24 mars anordnades allsång i fritidslokalen. Tillsammans med Bosse Andersson på gitarr hade 26 personer en trivsamt eftermiddag ihop. Föreningen bjöd på kaffe med dopp.

### Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 236 varav 193 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Utbildning

Under året har föreningen deltagit i HSB Södermanlands Introduktionskurs för nya styrelseledamöter, Juridikkurs, Stämmokurs, Ordförande och sekreterarkurs samt Utbildning i nya e-tjänster.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
Årsavgifter bostäder, tkr	6 618	6 618	6 618	6 618	6 618
Årets resultat, tkr	694	488	999	58	1 049
Balansomslutning, tkr	46 551	46 734	47 166	45 468	26 713
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	547	547	547	547	547
Driftkostnad, kr/kvm	329	327	413	419	393
Ränta, kr/kvm	44	47	51	49	48
Lån, kr/kvm	2 928	3 008	3 091	3 041	1 562
Fond för yttre underhåll, tkr	1 921	1 611	1 593	1 372	1 005
Soliditet (%)	13	12	10	9	15

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

\*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

### **Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes senast 2013-10-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 547 kr/m<sup>2</sup>

För de som har balkong höjdes avgiften med 300:- per månad från 2016-10-01.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	863 700	1 611 066	2 467 672	487 845	<b>5 430 283</b>
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			487 845	-487 845	<b>0</b>
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		310 000	-310 000		<b>0</b>
Årets resultat				693 696	<b>693 696</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>863 700</b>	<b>1 921 066</b>	<b>2 645 517</b>	<b>693 696</b>	<b>6 123 979</b>

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 645 517
Årets resultat	693 696
	<b>3 339 213</b>

### **Styrelsen föreslår följande disposition**

Till balanserat resultat överförs	<u>3 339 213</u>
	<b>3 339 213</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-08-31</b>	<b>-2018-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 947 995	7 958 129
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 947 995</b>	<b>7 958 129</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 124 302	-4 099 497
Övriga externa kostnader	4	-691 626	-634 775
Underhåll enligt plan	5	0	-482 070
Personalkostnader och arvoden	6	-824 013	-644 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 073 711	-1 018 761
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 713 652</b>	<b>-6 879 976</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 234 343</b>	<b>1 078 153</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 448	760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 095	-591 068
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-540 647</b>	<b>-590 308</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>693 696</b>	<b>487 845</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>693 696</b>	<b>487 845</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	43 136 428	42 836 389
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	1 149 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 136 428</b>	<b>43 985 739</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 136 928</b>	<b>43 986 239</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 920	6 253
Övriga fordringar		5 771	5 182
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 141 645	2 519 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	257 842	215 670
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 413 178</b>	<b>2 746 557</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	1 000	1 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 414 178</b>	<b>2 747 557</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 551 106</b>	<b>46 733 796</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		863 700	863 700
Fond för yttre underhåll		1 921 066	1 611 066
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 784 766</b>	<b>2 474 766</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 645 517	2 467 672
Årets resultat		693 696	487 845
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 339 213</b>	<b>2 955 517</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 123 979</b>	<b>5 430 283</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	27 728 629	19 590 464
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 728 629</b>	<b>19 590 464</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	8 997 493	18 139 606
Leverantörsskulder		113 949	352 701
Aktuella skatteskulder		25 846	31 412
Övriga skulder	17	2 445 662	2 222 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 115 548	967 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 698 498</b>	<b>21 713 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 551 106</b>	<b>46 733 796</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,60 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter	6 618 204	6 618 204
Hyror	626 607	627 281
Hyresbortfall	-31 081	-37 012
Intäkter konsumtionsavgift (El-avgifter)	452 477	463 845
Övriga intäkter	652 790	649 817
Avsättning inre fond	-371 003	-364 007
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 947 994</b>	<b>7 958 128</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	108 634	50 475
Löpande underhåll	394 469	445 931
Elavgifter	717 784	706 469
Uppvärmningsavgifter	1 332 524	1 400 705
Vatten och avlopp	490 058	502 803
Sophämtning	143 619	121 867
Försäkringar	189 269	178 862
Kabel-TV/bredband	97 932	96 082
Fastighetsskötsel	391 986	368 765
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	279 700	251 720
Övriga kostnader	29 368	24 976
Kundbonus	-51 042	-49 159
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>4 124 301</b>	<b>4 099 496</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Revisionsarvoden	15 938	16 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	261 827	254 686
Övriga förvaltningskostnader	13 273	845
Konsultarvoden	24 728	48 953
Medlemsavgift HSB	52 250	52 251
Möteskostnader	24 272	21 847
Fritidsverksamhet	1 874	0
Överlåtelseavgift	14 991	22 505
Pantförskrivningsavgift	11 239	15 321
Representation, avdragsgill	1 380	450
Kreditupplysning	2 025	4 590
Kontorsmaterial och trycksaker	14 892	0
Telefon	10 157	8 633
Mobiltelefon	4 462	6 001
Avtal vicevärdsuppdrag	231 037	175 159
Övriga externa kostnader	7 055	7 155
Inkassokostnader	225	378
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>691 625</b>	<b>634 774</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Underhåll enligt plan	0	482 070
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>482 070</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löner anställda	391 459	306 237
Arvode styrelse	105 625	86 357
Arvode föreningsvald revisor	3 200	2 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	301 583	243 375
Övriga personalkostnader	19 145	3 904
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>824 012</b>	<b>644 873</b>

Föreningen har en anställd fastighetsskötare.

### Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1962.

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	65 629 340	65 629 340
Ingående anskaffningsvärde mark	426 483	426 483
Årets investeringar	1 373 750	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 429 573</b>	<b>66 055 823</b>
Ingående avskrivningar	-23 219 433	-22 200 672
Årets avskrivningar	-1 073 711	-1 018 761
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 293 144</b>	<b>-23 219 433</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 136 429</b>	<b>42 836 390</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	54 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 346 000	2 083 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 624 000	1 249 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>83 970 000</b>	<b>76 132 000</b>

Fastighetsbeteckning: Jupiter 1, Jupiter 2, Mars 2

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	612 453	612 453
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>612 453</b>	<b>612 453</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-612 453	-612 453
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-612 453</b>	<b>-612 453</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 149 350	0
Årets investeringar (Hissar T18)	224 400	1 149 350
Omklassificeringar	-1 373 750	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 149 350</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 689	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 153	215 670
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>257 842</b>	<b>215 670</b>

### Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Kassa	1 000	1 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
<b>Låneinstitut</b>				
Stadshypotek	1,43	2019-11-12	454 020	465 300
Stadshypotek	1,43	2019-11-12	681 030	697 950
Stadshypotek	1,32	2020-06-01	1 013 554	1 113 562
Stadshypotek	1,45	2023-04-30	1 091 520	1 133 368
Stadshypotek	1,45	2023-04-30	1 850 576	1 907 960
Stadshypotek	1,28	2020-03-01	2 330 505	2 385 501
Stadshypotek	1,67	2024-04-30	2 366 600	2 456 960
Stadshypotek	1,95	2023-10-30	2 655 000	2 715 000
Stadshypotek	1,27	2021-09-30	2 984 317	3 100 969
Stadshypotek	1,33	2020-10-30	3 307 500	3 377 500
Stadshypotek	1,26	2020-06-01	3 760 000	3 840 000
Stadshypotek	1,47	2021-06-01	3 971 500	4 056 000
Stadshypotek	1,64	2022-12-01	4 650 000	4 750 000
Stadshypotek	1,25	2022-04-30	5 610 000	5 730 000
			<b>36 726 122</b>	<b>37 730 070</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 975 905	-17 141 538
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-1 021 588	-998 068
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>27 728 629</b>	<b>19 590 464</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 086 232
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	31 670 184

### Not 15 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	39 762 000	39 762 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 762 000</b>	<b>39 762 000</b>
Garantibelopp Fastigo	6 264	6 223
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 264</b>	<b>6 223</b>

### Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	8 997 493	18 139 606
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>8 997 493</b>	<b>18 139 606</b>

### Not 17 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagsskatt	134 235	107 048
Personalens källskatt	6 979	5 769
Lagstadgade sociala avgifter	8 955	7 960
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 295 493	2 101 305
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2 445 662</b>	<b>2 222 082</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	2 101 305	1 966 557
Uttag under året	-176 815	-229 259
Avsättning	371 003	364 007
<b>Utgående värde</b>	<b>2 295 493</b>	<b>2 101 305</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden och löner	105 625	91 357
Upplupen semesterlöneskuld	28 065	17 937
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	32 869	27 951
Upplupna räntekostnader	53 419	51 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	229 975	121 944
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	663 738	656 599
Avtalsplacerade betalningar	1 857	3
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 115 548</b>	<b>967 248</b>

Nyköping 2019-

Karl-Joel Sundholm

Kerstin Hamrin

Inge Ekström

Maria Carlford

Anithe Lindmark

Peter Abrahamsson

Kent Viberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-

Lars Åke Mellström  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Jupiter i Nyköping, org.nr. 719000–2290

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jupiter i Nyköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jupiter i Nyköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

### Revisorns 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Nyköping den / 2019

.....  
Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Lars Åke Mellström

Av föreningen vald revisor