



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning
för
HSB Brf Jupiter i Nyköping

719000-2290

Räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31

Styrelsen för HSB Brf Jupiter i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 13 februari 2020. På stämman deltog 64 medlemmar varav 46 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Inge Ekström	Ordförande	i tur att avgå
Kerstin Hamrin	Sekreterare	vald t.om 2022
Peter Abrahamsson	Vice ordförande	i tur att avgå
Amela Horozovic	Ledamot	vald t.om 2022
Anite Lindmark	Ledamot	vald t.om 2022
Dzenan Smajlovic	Ledamot	i tur att avgå
Kent Viberg	HSB-ledamot	

Andreas Anderberg	Suppleant	vald t.om 2022
Lillebil Hagberg	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Inge Ekström, Peter Abrahamsson, Kerstin Hamrin och Anite Lindmark, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 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 Inge Ekström som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Peter Abrahamsson och Anite Lindmark som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Kerstin Johansson och Karl-Joel Sundholm, med Karl-Joel Sundholm 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 m², 6 lokaler om 437 m², 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 hissar Marsvägen 14	2015
Balkong och fasadrenovering		Byte ytterbelysning	2015
höghusen	2006	Balkonginglasning	2016
Låsbyte	2012	Belysning trapphus källare	2018
Säkerhetsdörrar	2012	Byte hissar Tellusvägen 18	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

Som förvaltare/vicevärd har Niklas Rehnström fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Fasadtvätt och målning av höghusens norrsidor

Byte vattenmätare

Byte av tilluftsaggregat

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

Dränering låghusen Tellus- och Marsvägen samt höghusens östra sidor

Sanering och isolering av höghusens vindar

Övrig föreningsinformation

Fritidslokalen Marsvägen 12 har hyrts ut till medlemmar vid ett flertal tillfällen. Styrelsen har dessutom haft sina möten i lokalen.

Inga medlemsaktiviteter har genomförts för att minimera smittspridning under rådande pandemi.

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 239 varav 193 röstberättigade.

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

Utbildning

Under året har föreningen deltagit i HSB Södermanlands Styrelseutbildning, Juridikkurs, Ekonomi för BRF i Nyköping samt Ordförande och sekreterarkurs.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årsavgifter bostäder, tkr	6 618	6 618	6 618	6 618	6 618
Årets resultat, tkr	11	694	488	999	58
Balansomslutning, tkr	45 548	46 551	46 734	47 166	45 468
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	547	547	547	547	547
Driftkostnad, kr/kvm	342	329	327	413	419
Ränta, kr/kvm	41	44	47	51	49
Lån, kr/kvm	2 762	2 928	3 008	3 091	3 041
Fond för yttre underhåll, tkr	1 634	1 921	1 611	1 593	1 372
Soliditet (%)	13	13	12	10	9

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/m²

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	863 700	1 921 066	2 645 517	693 696	6 123 979
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			693 696	-693 696	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		426 000	-426 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-712 823	712 823		0
Årets resultat				10 990	10 990
Belopp vid årets utgång	863 700	1 634 243	3 626 036	10 990	6 134 969

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 626 036
Årets resultat	<u>10 990</u>
	3 637 026

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>3 637 026</u>
	3 637 026

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



Resultaträkning	Not	2019-09-01	2018-09-01
	1	-2020-08-31	-2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 895 495	7 947 995
Summa rörelseintäkter		7 895 495	7 947 995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 293 719	-4 124 302
Övriga externa kostnader	4	-664 055	-691 626
Underhåll enligt plan	5	-712 823	0
Personalkostnader och arvoden	6, 7	-690 251	-824 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 018 761	-1 073 711
Summa rörelsekostnader		-7 379 609	-6 713 652
Rörelseresultat		515 886	1 234 343
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 942	14 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-514 838	-555 095
Summa finansiella poster		-504 896	-540 647
Resultat efter finansiella poster		10 990	693 696
Årets resultat		10 990	693 696

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	42 117 666	43 136 428
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 117 666	43 136 428
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		42 118 166	43 136 928
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 800	7 920
Övriga fordringar		28 384	5 771
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 112 304	2 141 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	285 435	257 842
Summa kortfristiga fordringar		2 428 923	2 413 178
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga fordringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		3 429 923	3 414 178
SUMMA TILLGÅNGAR		45 548 089	46 551 106

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		863 700	863 700
Fond för yttre underhåll		1 634 243	1 921 066
Summa bundet eget kapital		2 497 943	2 784 766
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 626 036	2 645 517
Årets resultat		10 990	693 696
Summa fritt eget kapital		3 637 026	3 339 213
Summa eget kapital		6 134 969	6 123 979
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	28 990 256	27 728 629
Summa långfristiga skulder		28 990 256	27 728 629
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	5 659 430	8 997 493
Leverantörsskulder		195 501	113 949
Aktuella skatteskulder		29 058	25 846
Övriga skulder	18	2 541 875	2 445 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 997 000	1 115 548
Summa kortfristiga skulder		10 422 864	12 698 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 548 089	46 551 106

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 63 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

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter	6 618 204	6 618 204
Hyror	628 457	626 607
Hysesbortfall	-27 691	-31 081
Intäkter konsumtionsavgift (El-avgifter)	376 993	452 477
Övriga intäkter	677 940	652 790
Avsättning inre fond	-378 407	-371 003
Summa nettoomsättning	7 895 496	7 947 994

Not 3 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	98 408	108 634
Löpande underhåll	800 747	394 469
Elavgifter	638 103	717 784
Uppvärmningsavgifter	1 333 639	1 332 524
Vatten och avlopp	339 526	490 058
Sophämtning	133 028	143 619
Övrig renhållning	12 619	0
Försäkringar	206 030	189 269
Kabel-TV/bredband	91 879	97 932
Fastighetsskötsel	388 192	391 986
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	279 701	279 700
Övriga kostnader	21 576	29 368
Kundbonus	-49 730	-51 042
Summa driftskostnader	4 293 718	4 124 301

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Revisionsarvoden	14 850	15 938
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	269 994	261 827
Övriga förvaltningskostnader	700	13 273
Konsultarvoden	0	24 728
Medlemsavgift HSB	52 243	52 250
Möteskostnader	13 779	24 272
Fritidsverksamhet	0	1 874
Överlåtelseavgift	21 045	14 991
Pantförskrivningsavgift	11 122	11 239
Representation, avdragsgill	0	1 380
Kreditupplysning	1 756	2 025
Kontorsmaterial och trycksaker	16 748	14 892
Telefon	9 829	10 157
Mobiltelefon	7 230	4 462
Datakommunikation	238	0
Avtal vicevärdsuppdrag	236 559	231 037
Övriga externa kostnader	7 167	7 055
Inkassokostnader	796	225
Summa övriga externa kostnader	664 056	691 625

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Underhåll enligt plan	712 823	0
Summa underhåll enligt plan	712 823	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner anställda	325 627	391 459
Arvode styrelse	95 111	105 625
Arvode föreningsvald revisor	0	3 200
Övriga arvoden	0	3 000
Kostnadsersättningar	6 770	0
Sociala avgifter	257 009	301 583
Övriga personalkostnader	5 734	19 145
Summa personalkostnader och arvoden	690 251	824 012

Föreningen har en anställd fastighetsskötare.

Not 7 Eventualförpliktelser

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Garantibelopp Fastigo	6 578	6 264
	6 578	6 264



Not 8 Byggnader och mark

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

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	67 003 090	65 629 340
Ingående anskaffningsvärde mark	426 483	426 483
Årets investeringar	0	1 373 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 429 573	67 429 573
Ingående avskrivningar	-24 293 144	-23 219 433
Årets avskrivningar	-1 018 761	-1 073 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 311 905	-24 293 144
Utgående redovisat värde	42 117 668	43 136 429
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 346 000	2 346 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 624 000	1 624 000
Totalt taxeringsvärde	83 970 000	83 970 000

Fastighetsbeteckning: Jupiter 1, Jupiter 2, Mars 2

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	612 453	612 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	612 453	612 453
Ingående avskrivningar enligt plan	-612 453	-612 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-612 453	-612 453
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 149 350
Årets investeringar (Hissar T18)	0	224 400
Omklassificeringar	0	-1 373 750
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 644	3 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 791	254 153
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 435	257 842

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000

Not 14 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Kassa	1 000	1 000
Summa kassa och bank	1 000	1 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,43	2019-11-12	0	454 020
Stadshypotek	1,43	2019-11-12	0	681 030
Stadshypotek	1,32	2020-12-01	938 548	1 013 554
Stadshypotek	1,45	2023-04-30	1 049 672	1 091 520
Stadshypotek	1,45	2023-04-30	1 793 192	1 850 576
Stadshypotek	1,34	2025-03-01	2 275 509	2 330 505
Stadshypotek	1,67	2024-04-30	2 285 600	2 366 600
Stadshypotek	1,95	2023-10-30	2 595 000	2 655 000
Stadshypotek	1,27	2021-09-30	2 867 665	2 984 317
Stadshypotek	1,33	2020-10-30	3 237 500	3 307 500
Stadshypotek	1,52	2024-06-01	3 680 000	3 760 000
Stadshypotek	1,47	2021-06-01	3 887 000	3 971 500
Stadshypotek	1,64	2022-12-01	4 550 000	4 650 000
Stadshypotek	1,25	2022-04-30	5 490 000	5 610 000
			34 649 686	36 726 122

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 666 042	-7 975 905
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-993 388	-1 021 588
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			28 990 256	27 728 629

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	-3 973 552
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	33 656 298

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	39 762 000	39 762 000
Summa ställda säkerheter	39 762 000	39 762 000

Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	5 659 430	8 997 493
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 659 430	8 997 493

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagsskatt	117 959	134 235
Personalens källskatt	6 954	6 979
Lagstadgade sociala avgifter	8 955	8 955
Övriga kortfristiga skulder	3 036	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 404 971	2 295 493
Summa övriga kortfristiga skulder	2 541 875	2 445 662

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	2 295 493	2 101 305
Uttag under året	-268 929	-176 815
Avsättning	378 407	371 003
Utgående värde	2 404 971	2 295 493

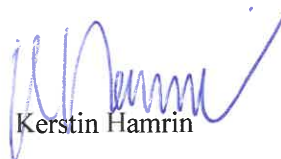


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden och löner	95 111	105 625
Upplupen semesterlöneskuld	6 829	28 065
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	26 237	32 869
Upplupna räntekostnader	69 289	53 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 137 289	229 975
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	653 450	663 738
Avtalsplacerade betalningar	8 796	1 857
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 997 001	1 115 548

Nyköping 8/12-20


Inge Ekström
Ordförande

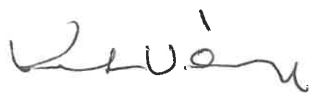

Kerstin Hamrin


Peter Abrahamsson



Amela Horozovic



Anithe Lindmark


Dzenan Smajlovic


Kent Viberg
HSB-ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/12 2020


Lars Åke Mellström
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Ola Trané
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 räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 den 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. Den uppger, 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 revisionssed 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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsförening Jupiter i Nyköping för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 trygghetssätt.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 15 / 12 2020



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Åke Mellström
Av föreningen vald revisor