



Årsredovisning
för
**HSB Brf Jupiter i
Nyköping**
719000-2290

Räkenskapsåret
2020-09-01 - 2021-08-31

Styrelsen för HSB Brf Jupiter i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 – 2021-08-31.

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 3 april 2019. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring via Willis AB. *I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.* Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-02-25 genom enbart poströstning. Medlem som avgett giltig poströst har förts in i röstlängden. Antal medlemmar som poströstat var 42.

Extra föreningsstämma, avseende fråga om köp av andelar i HSB solcellspark, hölls den 2020-11-26 genom enbart poströstning.

Medlem som avgett giltig poströst har förts in i röstlängden. Antal medlemmar som poströstat var 77.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Inge Ekström	Ordförande	vald t.om 2023
Kerstin Hamrin	Sekreterare	i tur att avgå
Peter Abrahamsson	Vice ordförande	vald t.om 2023
Amela Horozovic	Ledamot	i tur att avgå
Anithe Lindmark	Ledamot	i tur att avgå
Dzenan Smajlovic	Ledamot	vald t.om 2023
Kent Viberg	HSB-ledamot	
Andreas Anderberg	Suppleant	i tur att avgå
Lillebil Hagberg	Suppleant	vald t.om 2023

Firmatecknare har varit Inge Ekström, Peter Abrahamsson, Kerstin Hamrin och Anithe 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 Kerstin Hamrin som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Amela Horozovic som suppleant.

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 digital-tv, bredband och telefoni. 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	Byte ytterbelysning	2015
Fönsterbyte	2003	Balkonginglasning	2016
Bredbandsinstallation	2004	Belysning trapphus källare	2018
Balkong och fasadrenovering		Byte hissar Tellusvägen 18	2019
höghusen	2006	Byte vattenmätare	2020
Låsbyte	2012	Byte tilluftsaggregat	2020
Säkerhetsdörrar	2012	Fasadtvätt målning höghusen	2020
Nya entréportar	2013	Tilläggsisolering tak höghusen	2021
Garage Marsvägen	2014	Dränering låghus och höghus	2021
Byte hissar Marsvägen 14	2015		
Byte ytterbelysning			

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
Tele2 (fd ComHem)	TV, bredband och telefoni
Gästabudstaden	Fiber
Protector Försäkring	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:

OVK-besiktning, F-system, lägenheter

Tilläggsisolering av taken på höghusen

Dränering låghusen Tellus- och Marsvägen samt höghusens östra sidor

Föreningen har köpt 4270 andelar i HSB solcellspark till ett andelsbelopp av 909 510 kr.

Genom detta får föreningen ett konkurrenskraftigt och stabilt elpris för lång tid framöver.

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

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är:

Byte av låghusens mjukfogar

Målning av källarfönster

Projektering av laddstolpar för elfordon

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 24 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 242 varav 193 röstberättigade.

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

Utbildning

Under året har föreningen deltagit i HSB Södermanlands onlinekurs i Fastighetsägaransvar.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Årsavgifter bostäder, tkr	6 866	6 618	6 618	6 618	6 618
Årets resultat, tkr	276	11	694	488	999
Balansomslutning, tkr	46 951	45 548	46 551	46 734	47 166
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	567	547	547	547	547
Driftskostnad, kr/kvm	369	342	329	327	413
Ränta, kr/kvm	41	41	44	47	51
Lån, kr/kvm	2 913	2 762	2 928	3 008	3 091
Fond för yttre underhåll, tkr	1 720	1 634	1 921	1 611	1 593
Soliditet (%)	14	13	13	12	10

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.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020-10-01 med 4,1% och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår nu till 569 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	1 634 243	3 626 036	10 990	6 134 969
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			10 990	-10 990	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		310 000	-310 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-223 722	223 722		0
Årets resultat				276 606	276 606
Belopp vid årets utgång	863 700	1 720 521	3 550 748	276 606	6 411 575

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 550 748
Årets resultat	<u>276 606</u>
	3 827 354

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>3 827 354</u>
	3 827 354

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

Resultaträkning	Not	2020-09-01	2019-09-01
	1	-2021-08-31	-2020-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 133 836	7 895 495
Summa rörelseintäkter		8 133 836	7 895 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 626 605	-4 293 719
Övriga externa kostnader	4	-688 385	-664 055
Underhåll enligt plan	5	-223 722	-712 823
Personalkostnader och arvoden	6, 7	-743 522	-690 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 068 138	-1 018 761
Summa rörelsekostnader		-7 350 372	-7 379 609
Rörelseresultat		783 464	515 886
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 955	9 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 813	-514 838
Summa finansiella poster		-506 858	-504 896
Resultat efter finansiella poster		276 606	10 990
Årets resultat		276 606	10 990

Balansräkning

Not
1

2021-08-31

2020-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	43 938 811	42 117 666
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 938 811	42 117 666

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	910 010	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		910 010	500

Summa anläggningstillgångar 44 848 821 42 118 166

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 466	2 800
Övriga fordringar		32 502	28 384
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 701 690	2 112 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	359 510	285 435
Summa kortfristiga fordringar		2 102 168	2 428 923

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	12	0	1 000 000
Summa kortfristiga fordringar		0	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	13	1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000

Summa omsättningstillgångar 2 103 168 3 429 923

SUMMA TILLGÅNGAR

46 951 989 45 548 089

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		863 700	863 700
Fond för yttre underhåll		1 720 521	1 634 243
Summa bundet eget kapital		2 584 221	2 497 943
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 550 748	3 626 036
Årets resultat		276 606	10 990
Summa fritt eget kapital		3 827 354	3 637 026
Summa eget kapital		6 411 575	6 134 969
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	27 590 159	28 990 256
Summa långfristiga skulder		27 590 159	28 990 256
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	8 948 069	5 659 430
Leverantörsskulder		432 941	195 501
Aktuella skatteskulder		1 296	29 058
Övriga skulder	17	2 503 382	2 541 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 064 567	1 997 000
Summa kortfristiga skulder		12 950 255	10 422 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 951 989	45 548 089

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 62 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,53 %.

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

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter	6 866 958	6 618 204
Hyror	648 421	628 457
Hysesbortfall	-23 241	-27 691
Intäkter konsumtionsavgift (El-avgifter)	377 464	376 993
Övriga intäkter	650 239	677 940
Avsättning inre fond	-386 004	-378 407
Summa nettoomsättning	8 133 837	7 895 496

Not 3 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	84 229	98 408
Löpande underhåll	453 433	800 747
Elavgifter	625 047	638 103
Uppvärmningsavgifter	1 347 582	1 333 639
Vatten och avlopp	552 930	339 526
Sophämtning	144 761	133 028
Övrig renhållning	0	12 619
Försäkringar	213 839	206 030
Kabel-TV/bredband	445 659	91 879
Fastighetsskötsel	517 478	388 192
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	279 700	279 701
Övriga kostnader	13 346	21 576
Kundbonus	-51 398	-49 730
Summa driftskostnader	4 626 606	4 293 718

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Revisionsarvoden	15 900	14 850
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	275 768	269 994
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	900	0
Övriga förvaltningskostnader	2 180	700
Konsultarvoden	23 234	0
Medlemsavgift HSB	52 257	52 243
Möteskostnader	8 553	13 779
Överlåtelseavgift	31 890	21 045
Pantförskrivningsavgift	18 092	11 122
Kreditupplysning	5 535	1 756
Kontorsmaterial och trycksaker	3 564	16 748
Telefon	463	9 829
Mobiltelefon	4 045	7 230
Datakommunikation	0	238
Avtal vicevärdsuppdrag	238 049	236 559
Övriga externa kostnader	7 478	7 167
Inkassokostnader	477	796
Summa övriga externa kostnader	688 385	664 056

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Underhåll enligt plan	223 722	712 823
Summa underhåll enligt plan	223 722	712 823

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner anställda	352 524	325 627
Arvode styrelse	103 198	95 111
Arvode föreningsvald revisor	2 600	0
Övriga arvoden	3 000	0
Kostnadsersättningar	747	6 770
Sociala avgifter	278 047	257 009
Övriga personalkostnader	3 407	5 734
Summa personalkostnader och arvoden	743 523	690 251

Föreningen har en anställd fastighetskötare.

Not 7 Eventualförpliktelser

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Garantibelopp Fastigo	7 044	6 578
	7 044	6 578

Not 8 Byggnader och mark

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

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	67 003 090	67 003 090
Ingående anskaffningsvärde mark	426 483	426 483
Årets investeringar	2 889 282	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 318 855	67 429 573
Ingående avskrivningar	-25 311 905	-24 293 144
Årets avskrivningar	-1 068 138	-1 018 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 380 043	-25 311 905
Utgående redovisat värde	43 938 812	42 117 668
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

	2021-08-31	2020-08-31
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 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB	500	500
Inköp HSB Solpark (4 270 andelar)	909 510	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	910 010	500
Utgående redovisat värde	910 010	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	3 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	359 510	281 791
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	359 510	285 435

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2021-08-31	2020-08-31
Räntebärande konto HSB	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Not 13 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Kassa	1 000	1 000
Summa kassa och bank	1 000	1 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
Stadshypotek	0,91	2024-06-01	838 540	0
Stadshypotek	1,08	2025-12-30	1 980 000	0
Stadshypotek	1,13	2026-04-30	901 930	938 548
Stadshypotek	1,45	2023-04-30	1 007 824	1 049 672
Stadshypotek	1,45	2023-04-30	1 735 808	1 793 192
Stadshypotek	1,34	2025-03-01	2 220 513	2 275 509
Stadshypotek	1,67	2024-04-30	2 177 600	2 285 600
Stadshypotek	1,95	2023-10-30	2 535 000	2 595 000
Stadshypotek	1,27	2021-09-30	2 751 013	2 867 665
Stadshypotek	1,07	2025-10-30	3 167 500	3 237 500
Stadshypotek	1,52	2024-06-01	3 600 000	3 680 000
Stadshypotek	1,10	2026-06-01	3 802 500	3 887 000
Stadshypotek	1,64	2022-12-01	4 450 000	4 550 000
Stadshypotek	1,25	2022-04-30	5 370 000	5 490 000
			36 538 228	34 649 686
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 884 361	-4 666 042
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-1 063 708	-993 388
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			27 590 159	28 990 256

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	-4 254 832
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	31 219 688

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	39 762 000	39 762 000
Summa ställda säkerheter	39 762 000	39 762 000

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	8 948 069	5 659 430
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 948 069	5 659 430

Not 17 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagsskatt	118 937	117 959
Personalens källskatt	6 846	6 954
Lagstadgade sociala avgifter	9 206	8 955
Övriga kortfristiga skulder	3 036	3 036
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 365 357	2 404 971
Summa övriga kortfristiga skulder	2 503 382	2 541 875

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	2 404 971	2 295 493
Uttag under året	-425 618	-268 929
Avsättning	386 004	378 407
Utgående värde	2 365 357	2 404 971

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna arvoden och löner	103 198	95 111
Upplupen semesterlöneskuld	9 642	6 829
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	28 966	26 237
Upplupna räntekostnader	64 541	69 289
Förutbetalda hyror och avgifter	672 326	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176 231	1 137 289
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	0	653 450
Avtalsplacerade betalningar	9 664	8 796
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 064 568	1 997 001

Nyköping 2021-

Inge Ekström
Ordförande

Kerstin Hamrin

Peter Abrahamsson

Amela Horozovic

Anithe Lindmark

Dzenan Smajlovic

Kent Viberg
HSB-ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Lars Åke Mellström
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor