



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Jupiter i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jupiter i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2290 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Jupiter 1, Jupiter 2 och Mars 2 i Nyköping kommun: Tellusvägen 18 - 34 och Marsvägen 2 - 14.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jupiter 1	1959-12-22	1958 och 1963
Jupiter 2	1959-12-22	1960 och 1963
Mars 2	1959-12-22	1963

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
101	p-platser	0
6	lokaler (hyresrätt)	437
193	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12106
18	Varmgarageplatser	371
60	Kallgarageplatser	0
12	laddstolpar	0

Totalt 390 objekt

12914

Föreningens lägenheter fördelas på:

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Karl Joel Sundholm	Ordförande	2023-02-23
Kerstin Hamrin	Ledamot	2022-02-28
Hans Larsson	Ledamot	2022-02-28
Ulf Palm	Ledamot	2023-02-23
Anite Lindmark	Ledamot	2022-02-28
Peter Abrahamsson	Ledamot	2023-02-23
Fredrik Holster	HSB Ledamot	2023-09-15
Teddy Blomgren	Suppleant	2023-02-23
Torbjörn Blomqvist	Suppleant	2023-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Hamrin, Hans Larsson och Anite Lindmark.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Styrelsen samt två i förening av följande ledamöter: Kerstin Hamrin, Ulf Palm, Karl Joel Sundholm och Peter Abrahamsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Lars Åke Mellström med Mari Stenbäck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Maria Carlfjord (sammankallande) vald vid föreningsstämman och Leif Jönsson, vald vid extra föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-23. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar. Extra stämma avhölls 2023-06-15 för val av nya stadgar och vakanta poster. På extrastämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2023-10-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Stambyte
2003	Fönsterbyte
2004	Bredbandsinstallation
2006	Balkong och fasadrenovering höghusen
2012	Låsbyte, säkerhetsdörrar
2013	Nya entréportar
2014	Garage Marsvägen
2015	Byte hissar Marsvägen 14, Byte ytterbelysning
2016	Balkonginglasning
2018	Belysning trapphus källare
2019	Byte hissar Tellusvägen 18
2020	Byte vattenmätare, byte tilluftsaggregat, fasadtvätt målning höghusen
2021	Tilläggsisolering tak höghusen, dränering låghus och höghus
2022	Laddstolpar för elfordon, markarbeten asfaltering del av parkeringen Marsvägen

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB - Teknisk förvaltning
HSB Södermanland AB - Fastighetsskötsel
HSB Södermanland AB - Lokalvård
Vattenfall - Elnät
Nyköpings kommun - Vatten, renhållning
Jämtkraft - Elavtal elförbrukning
Vattenfall - Fjärrvärme
Tele2 (fd ComHem) - TV, bredband och telefoni
Gästabudstaden - Fiber
Länsförsäkringar Södermanland - Fastighetsförsäkringar
CleanMe - Rengöring sopkärl
Kone - Hissar
Securitas - Trygghetsjour
AimoPark (fd Q-park) - parkeringsövervakning
Palmblads Tvätt & Kylservice - underhållsavtal tvättstugornas maskiner

Som förvaltare/vicevärd har Niklas Rehnström fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
(Antaganden gjorda 2023.)

Årtal	Ändamål
2023	Takomläggning höghusen
2024	Markarbete såsom dränering, asfaltering
2025	Hängrännor, skärmtak entréportar, takpapp
2026	Termostatventiler
2027/2028	OVK ventilation, energideklaration

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 246 och under året har det tillkommit 29 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 247.

Övrig föreningsinformation

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

Dessutom har lokalen under vår och höst varit öppen för medlemmarna.

Föreningen har under året etablerat en fixargrupp bestående av sju medlemmar som hjälper boende med enklare praktiska uppgifter som t ex byte av glödlampor, lysrör, proppar och batterier i brandvarnare. Gruppen hjälper även föreningen med enklare uppgifter och allt arbete sker på ideell basis.

Utbildning

Under året har föreningen deltagit i HSB Södermanlands kurs i Bostadsrättsjuridik samt vid två Kundträffar för HSB bostadsrättsföreningar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	* 2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	130	41	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 753	2 826	2 829	2 683	2 844
Räntekänslighet, %	5	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	221	202	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	452	465	358	332	319
Årsavgifter, kr/kvm	585	569	567	547	547
Totala intäkter, kr/kvm	703	654	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 604	8 208	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	266	-1 514	276	11	694
Soliditet, %	11	11	14	13	13

*Flerårsöversikten: Flerårsöversikten kan inte jämföras med tidigare år då nya nyckeltal är framtagna enligt nya krav och regler. Jämförelseår för dessa blir år 2021/2022.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	863 700	0	0	863 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 336 796	0	149 748	1 486 544
S:a bundet eget kapital, kr	2 200 496	0	149 748	2 350 244
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 211 079	-1 514 213	-149 748	2 547 118
Årets resultat, kr	-1 514 213	1 514 213	265 753	265 753
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 696 866	0	116 005	2 812 871
S:a eget kapital, kr	4 897 362	0	265 753	5 163 115

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 446 000 kr samt ianspråktagande skett med 296 252 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 696 866
Årets resultat, kr	265 753
Reservation till underhållsfond, kr	-446 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	296 252
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 812 871

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 812 871

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-09-01	2021-09-01
	1	-2023-08-31	-2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 366 162	8 207 849
Övriga rörelseintäkter	3	462 848	0
Summa rörelseintäkter		8 829 010	8 207 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 838 422	-6 009 575
Övriga externa kostnader	5	-496 084	-577 958
Underhåll enligt plan	6	-296 252	-805 725
Personalkostnader och arvoden	7, 8	-110 397	-551 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 113 115	-1 243 752
Summa rörelsekostnader		-7 854 270	-9 188 905
Rörelseresultat		974 740	-981 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		379	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-709 366	-533 157
Summa finansiella poster		-708 987	-533 157
Resultat efter finansiella poster		265 753	-1 514 213
Årets resultat		265 753	-1 514 213

Balansräkning	Not 1	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	41 797 231	42 910 346
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	11	9 225	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 806 456	42 910 346
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	910 010	910 010
Summa finansiella anläggningstillgångar		910 010	910 010
Summa anläggningstillgångar		42 716 466	43 820 356
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 476	31 754
Övriga fordringar		239 993	38 465
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 795 365	1 124 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	332 519	324 909
Summa kortfristiga fordringar		2 379 353	1 519 430
Summa omsättningstillgångar		2 379 353	1 519 430
SUMMA TILLGÅNGAR		45 095 819	45 339 786

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		863 700	863 700
Fond för yttre underhåll		1 486 544	1 336 796
Summa bundet eget kapital		2 350 244	2 200 496
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 547 118	4 211 079
Årets resultat		265 753	-1 514 213
Summa fritt eget kapital		2 812 871	2 696 866
Summa eget kapital		5 163 115	4 897 362
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	26 043 738	28 234 394
Summa långfristiga skulder		26 043 738	28 234 394
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	9 508 324	8 261 376
Leverantörsskulder		105 737	132 931
Aktuella skatteskulder		78 768	50 876
Övriga skulder	17	2 619 228	2 666 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 576 909	1 096 696
Summa kortfristiga skulder		13 888 966	12 208 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 095 819	45 339 786

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 60 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,59 %.

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

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter	7 079 102	6 889 572
Hyrer	679 317	666 696
Hyresbortfall	-47 337	-40 761
Intäkter konsumtionsavgift	373 497	346 631
Övriga intäkter	683 583	739 704
Avsättning inre fond	-402 000	-393 994
Summa nettoomsättning	8 366 162	8 207 848

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Försäljning av traktor	237 500	
Elstöd	225 348	0
Summa övriga rörelseintäkter	462 848	0

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	8 651	17 561
Löpande underhåll	819 965	1 102 878
Elavgifter	643 624	648 875
Uppvärmningsavgifter	1 499 935	1 436 119
Vatten och avlopp	714 006	521 172
Sophämtning	159 511	144 865
Försäkringar	229 608	224 471
Kabel-TV/bredband	540 881	541 922
Fastighetsskötsel	881 322	1 078 244
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	340 276	332 996
Övriga kostnader	644	8 317
Kundbonus	0	-47 847
Summa driftskostnader	5 838 423	6 009 573

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Konstaterade förluster	18	0
Revisionsarvoden	22 500	16 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	204 472	280 581
Övriga förvaltningskostnader	6 328	800
Medlemsavgift HSB	52 250	52 243
Möteskostnader	5 226	2 452
Överlåtelseavgift	29 086	20 248
Pantförskrivningsavgift	10 303	12 439
Representation, avdragsgill	0	45
Kreditupplysning	3 859	4 320
Kontorsmaterial och trycksaker	12 080	11 980
Mobiltelefon	0	2 846
Avtal vicevärdsupdrag	149 581	162 372
Övriga externa kostnader	0	7 579
Inkassokostnader	381	4 052
Summa övriga externa kostnader	496 084	577 957

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Underhåll enligt plan	296 252	805 725
Summa underhåll enligt plan	296 252	805 725

Not 7 Personalkostnader och arvoden

* Föreningen har ingen anställd fastighetsskötare fr.om april 2022

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner anställda *	0	259 941
Arvode styrelse	97 514	95 314
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 600
Övriga arvoden	3 600	3 000
Kostnadsersättningar	0	1 647
Sociala avgifter	4 358	184 466
Övriga personalkostnader	2 925	4 927
Summa personalkostnader och arvoden	110 397	551 895

Not 8 Eventualförpliktelser

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Garantibelopp Fastigo	0	7 212
	0	7 212

Not 9 Byggnader och mark

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

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	70 107 659	69 892 372
Ingående anskaffningsvärde mark	426 483	426 483
Föregående års investeringar (laddstolpar)	0	215 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 534 142	70 534 142
Ingående avskrivningar	-27 623 796	-26 380 043
Årets avskrivningar	-1 113 115	-1 243 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 736 911	-27 623 795
Utgående redovisat värde	41 797 231	42 910 347
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 753 000	2 753 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 600 000	25 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 149 000	2 149 000
Totalt taxeringsvärde	103 502 000	103 502 000

Fastighetsbeteckning: Jupiter 1, Jupiter 2, Mars 2

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	612 453	612 453
Försäljningar/utrangeringar	-580 246	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 207	612 453
Ingående avskrivningar enligt plan	-612 453	-612 453
Försäljningar/utrangeringar	580 246	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 207	-612 453
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	9 225	0
Utgående redovisat värde	9 225	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
HSB Solpark (4 270 andelar)	909 510	909 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	910 010	910 010
Utgående redovisat värde	910 010	910 010

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	332 519	324 909
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	332 519	324 909

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	0,91	2024-06-01	638 524	738 532
Stadshypotek	1,08	2025-12-30	1 900 000	1 940 000
Stadshypotek	1,13	2026-04-30	841 290	871 610
Stadshypotek	4,10	2027-04-30	924 128	965 976
Stadshypotek	4,10	2027-04-30	1 621 040	1 678 424
Stadshypotek	1,34	2025-03-01	2 110 521	2 165 517
Stadshypotek	1,67	2024-04-30	1 961 600	2 069 600
Stadshypotek	1,95	2023-10-30	2 415 000	2 475 000
Stadshypotek	1,29	2026-09-30	2 517 709	2 634 361
Stadshypotek	1,07	2025-10-30	3 027 500	3 097 500
Stadshypotek	1,52	2024-06-01	3 440 000	3 520 000
Stadshypotek	1,10	2026-06-01	3 633 500	3 718 000
Stadshypotek	4,08	2024-12-01	4 280 000	4 350 000
Stadshypotek	3,04	2027-04-30	5 748 750	5 773 750
Stadshypotek	5,21	2023-10-17	492 500	497 500
			35 552 062	36 495 770
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 594 616	-7 287 668
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-913 708	-973 708
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			26 043 738	28 234 394
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			3 654 832	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			30 983 522	

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna 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

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	9 508 324	8 261 376
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 508 324	8 261 376

Not 17 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagsskatt	0	91 679
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 619 227	2 574 472
Summa övriga kortfristiga skulder	2 619 227	2 666 151

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	2 574 472	2 365 357
Uttag under året	-357 245	-184 879
Avsättning	402 000	393 994
Utgående värde	2 619 227	2 574 472

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden och löner	97 514	95 314
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	18 463	17 246
Upplupna räntekostnader	84 757	54 559
Förutbetalda hyror och avgifter	701 915	679 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	674 181	241 119
Avtalsplacerade betalningar	80	8 542
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 576 910	1 096 697

Årsredovisningen för HSB Brf Jupiter i Nyköping med räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31 har skrivits under digitalt.

Karl Joel Sundholm

Kerstin Hamrin

Hans Larsson

Ulf Palm

Anite Lindmark

Peter Abrahamsson

Fredrik Holster

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lars Åke Mellström
Revisor
av föreningen vald

Agnes Milton
Revisor
Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd

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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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. Revisorenas 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 från BoRevision 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 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 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 Brf Jupiter i Nyköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Åke Mellström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Jupiter i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL JOEL SUNDHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 09:27:35



ANITE LINDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 18:59:10



ULF PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 19:27:47



KERSTIN HAMRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 00:15:26



PETER ABRAHAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 19:27:59



HANS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 19:30:59



FREDRIK HOLSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 09:06:23



LARS ÅKE MELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 14:48:21



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-19 kl. 09:37:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Jupiter i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS ÅKE MELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-17 kl. 14:43:37



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-19 kl. 09:36:41



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.