



Årsredovisning 2024 / 2025

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 2024-09-01 - 2025-08-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2025-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Jupiter 1, Jupiter 2 och Mars 2 i Nyköping kommun med adress 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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	462
193	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 106
16	förråd	108
78	garageplatser	371
115	p-platser	0
Totalt 408 objekt		13 047

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 67 st 2 rok, 83 st 3 rok, 9 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karl-Joel Sundholm	Ordförande
Kerstin Hamrin	Ledamot
Hans Larsson	Ledamot
Ulf Palm	Ledamot
Torbjörn Blomqvist	Ledamot
Fredrik Wahlbeck	Ledamot
Fredrik Holster	HSB Ledamot
Anite Lindmark	Suppleant
Teddy Blomgren	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-20. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.
Extrastämma hölls 2025-06-12 med anledning av antagande av nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-09-01 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 2025-05-14.

Påbörjade och pågående projekt

Följande åtgärder har påbörjats och kommer att avslutas under nästkommande verksamhetsår.
1. Takrenovering låghusen inklusive hängrännor och skärmtak.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2023	Takomläggning höghus
2024	Fasadrenovering höghus
2025	Vattenmätning kallvatten låghusen varje trapphus

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

Gästbudstaden - Fiber

Länsförsäkringar Södermanland - Fastighetsförsäkringar

CleanMe - Rengöring sopkärl

Kone - Hissar

Securitas - Trygghetsjour

APCOA - 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 2025.)

Årtal	Åtgärd
2025	Takrenovering låghusen, hängrännor, skärmtak
2026	Radonmätning
2026	Markarbete, dränering, asfaltering
2027	OVK ventilation, energideklaration
2028	Ledningsnät, avlopp, byte gjutjärn
2029	Termostatventiler

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239 och under året har det tillkommit 25 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 243.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023*	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	211	166	130	41	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 606	2 657	2 753	2 826	2 829
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 786	2 861	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	257	242	221	202	0
Årsavgifter, kr/kvm	806	750	585	569	567
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	808	747	703	654	0
Nettoomsättning, tkr	10 450	9 741	8 604	8 208	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	857	484	266	-1 514	276
Soliditet, %	15	13	11	11	14

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
Underhållsfond, kr	1 457 644	0	-290 256	1 167 388
S:a bundet eget kapital, kr	2 321 344	0	-290 256	2 031 088
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 841 771	483 524	290 256	3 615 550
Årets resultat, kr	483 524	-483 524	856 548	856 548
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 325 295	0	1 146 804	4 472 098
S:a eget kapital, kr	5 646 639	0	856 548	6 503 186

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 446 000 kr samt ianspråktagande skett med 736 256 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	3 325 295
Årets resultat, kr	856 548
Reservation till underhållsfond, kr	-446 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	736 256
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 472 099

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 472 099

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

Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 450 155	9 740 676
Summa Rörelseintäkter		10 450 155	9 740 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 241 489	-6 890 393
Övriga externa kostnader	Not 4	-146 003	-151 772
Personalkostnader	Not 5	-151 328	-144 951
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 135 095	-1 109 282
Övriga rörelsekostnader		0	-98 974
Summa Rörelsekostnader		-8 673 915	-8 395 372
Rörelseresultat		1 776 240	1 345 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-919 692	-865 243
Summa Finansiella poster		-919 692	-861 780
Resultat efter finansiella poster		856 548	483 524
Resultat före skatt		856 548	483 524
Årets resultat		856 548	483 524

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	40 864 697	41 496 347
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	0	482 185
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		40 864 697	41 978 532
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	910 010	910 010
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		910 010	910 010
Summa Anläggningstillgångar		41 774 707	42 888 542

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 572	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 864 508	1 044 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		284 269	323 532
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 155 349	1 368 424
Summa Omsättningstillgångar		2 155 349	1 368 424
Summa Tillgångar		43 930 057	44 256 966

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		863 700	863 700
Fond för yttre underhåll		1 167 388	1 457 644
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 031 088	2 321 344
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 615 550	2 841 771
Årets resultat		856 548	483 524
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		4 472 098	3 325 295
Summa Eget kapital		6 503 186	5 646 638

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	17 050 524	23 781 625
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		17 050 524	23 781 625
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	16 674 130	10 856 729
Leverantörsskulder		273 625	369 039
Skatteskulder		26 113	26 136
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	2 116 419	2 328 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 286 059	1 248 389
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		20 376 347	14 828 703
Summa Skulder		37 426 871	38 610 328
Summa Eget kapital och skulder		43 930 057	44 256 966

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 776 240	1 345 304
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 135 095	1 109 282
Övriga justeringar kostnadsfört pågående arbete	482 185	170 736
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 617 280	1 280 018
Erhållen ränta	0	3 463
Erlagd ränta	-947 901	-824 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 445 618	1 803 899
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	64 634	184 583
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-241 548	-449 026
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-176 914	-264 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 268 704	1 539 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-503 445	-1 452 095
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-503 445	-1 452 095
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-913 700	-913 708
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-913 700	-913 708
Årets kassaflöde	851 559	-826 347
Likvida medel vid årets början	969 019	1 795 365
Likvida medel vid årets slut	1 820 578	969 019

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 759 201	8 071 944
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	374 995	390 390
	Årsavgifter balkonger	617 249	612 420
	Hyror lokaler	127 269	126 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	547 425	552 625
	Hyror övrigt	16 910	2 200
	Övriga primära intäkter	47 673	29 342
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 490 722	9 785 817
	Hysesbortfall	-40 594	-45 141
	<i>Summa</i>	-40 594	-45 141
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 450 128	9 740 676
Not 3	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-833 699	-793 168
	Snö och halk-bekämpning	-76 722	-265 346
	Reparationer	-482 503	-336 741
	Planerat underhåll	-736 256	-474 900
	Försäkringsskador	0	-203 423
	El	-673 776	-592 957
	Uppvärmning	-1 792 619	-1 810 305
	Vatten	-853 319	-751 212
	Sophämtning	-161 338	-163 910
	Fastighetsförsäkring	-272 778	-252 631
	Kabel-TV och bredband	-532 425	-539 376
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-387 332	-329 777
	Förvaltningsavtalskostnader	-438 724	-376 646
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 241 489	-6 890 393

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-149	-312
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-286	-12 388
	Administrationskostnader	-51 715	-53 223
	Extern revision	-24 875	-20 125
	Konsultkostnader	-6 125	-6 125
	Medlemsavgifter	-52 250	-52 250
	Föreningsverksamhet	-9 802	-4 949
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-146 003	-151 772
Not 5	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-111 366	-106 234
	Revisionsarvode	-3 440	-2 360
	Övriga arvoden	-5 155	-5 518
	Löner och övriga ersättningar	-448	0
	Sociala avgifter	-22 520	-21 114
	Övriga personalkostnader	-8 400	-9 725
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-151 328	-144 951

Not 6	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 761 448	70 107 659
	Ingående anskaffningsvärde mark	426 483	426 483
	Årets investeringar	503 445	907 372
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-253 584
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	71 691 376	71 187 930
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 691 584	-28 736 911
	Årets avskrivningar	-1 135 095	-1 109 282
	Omklassificeringar	0	-154 610
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 826 679	-30 000 803
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 864 697	41 187 127
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 120 000	2 753 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 400 000	25 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 955 000	2 149 000
	<i>Summa</i>	143 475 000	103 502 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsintekning	39 762 000	39 762 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 762 000	39 762 000
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	482 185	9 225
	Årets investeringar	0	1 452 095
	Årets omklassificering kostnadsförd	-482 185	-979 135
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	482 185
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	909 510	909 510
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	910 010	910 010

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 820 578	969 019
	Övriga fordringar	43 930	75 873
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 864 508	1 044 892

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,07%	2025-10-30	2 887 500	70 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,08%	2025-12-30	1 820 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,13%	2026-04-30	780 650	30 320
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,1%	2026-06-01	3 464 500	84 500
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,29%	2026-09-30	2 284 405	116 652
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,65%	2025-07-17	482 500	5 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,04%	2027-04-30	5 705 000	25 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,1%	2027-04-30	1 506 272	57 384
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,1%	2027-04-30	840 432	41 848
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,63%	2025-10-30	2 310 000	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,99%	2026-04-30	1 745 600	108 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,76%	2027-06-01	458 516	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,71%	2028-12-01	4 200 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,96%	2028-03-01	2 014 278	54 996
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,2%	2025-09-01	3 260 000	42 380
			33 759 653	856 080
Långfristig del			16 593 023	
Nästa års amortering av långfristig skuld			415 880	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 268 250	
Kortfristig del			16 684 130	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			851 080	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 404 320	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,61%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,07%	2025-10-30	2 887 500	70 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,08%	2025-12-30	1 820 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,13%	2026-04-30	780 650	30 320
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,1%	2026-06-01	3 464 500	84 500
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,29%	2026-09-30	2 284 405	116 652
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,65%	2025-07-17	482 500	5 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,04%	2027-04-30	5 705 000	25 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,1%	2027-04-30	1 506 272	57 384
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,1%	2027-04-30	840 432	41 848
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,63%	2025-10-30	2 310 000	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,99%	2026-04-30	1 745 600	108 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,76%	2027-06-01	458 516	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,71%	2028-12-01	4 200 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,96%	2028-03-01	2 014 278	54 996
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,2%	2025-09-01	3 260 000	42 380
			33 759 653	856 080
Nästa års amortering av långfristig skuld			415 880	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 268 250	
Kortfristig del			16 684 130	

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	0	0
	Momsskuld	0	0
	Källskatt	0	0
	Inre fond	2 112 125	2 320 599
	Övriga kortfristiga skulder	4 294	7 812
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 116 419	2 328 411
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	847 148	778 654
	Upplupna räntekostnader	96 905	125 114
	Övriga upplupna kostnader	342 006	344 621
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 286 059	1 248 389

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2025-XX-XX
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 Kungsbron Borevision AB 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 2024-09-01 - 2025-08-31 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. Revisor 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Åke Mellström
Av föreningen vald revisor



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.