



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Jupiter i Nyköping

Org.nr. 719000-2290

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-09-01 - 2018-08-31**

### 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 28 november 2016. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 februari 2018. På stämman deltog 48 medlemmar varav 38 var röstberättigade.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Bo Magnus Eriksson	Ordförande	i tur att avgå
Kerstin Hamrin	Sekreterare	vald t.o.m 2020
Maria Carlford	Ledamot	vald t.o.m 2020
Karl Joel Sundholm	Ledamot	i tur att avgå
Anithe Lindmark	Ledamot	vald t.o.m 2020
Peter Abrahamsson	Ledamot	i tur att avgå
Kent Viberg	HSB-ledamot	
Ingrid Wahlgren	Suppleant	vald t.o.m 2020
Mari Stenbäck	Suppleant	i tur att avgå
Joakim Mård	HSB-suppleant	

Firmatecknare har varit Peter Abrahamsson, Bo Magnus Eriksson, Kerstin Hamrin och Karl-Joel Sundholm, 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 Lillebil Hagberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

**Fullmäktigeledamot**

Föreningen har utsett Bo M Eriksson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Marianne Larsson som suppleant.

**Valberedning**

Valberedningen har varit Mari Stenbäck och Lotta Anderbrink.

**Fastighetsuppgifter**

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

Föreningen erbjuder kabel-tv och det finns tillgång till bredband. Det finns en festlokal och snickerverkstad. Ett par gånger om året ger föreningen ut sitt informationsblad ”Jupiternytt”.

Föreningen har gemensam el. Preliminär debitering görs under året och en årlig avläsning sker i slutet av november.

**Lägenhetsfördelning:**

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

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

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



## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

Som förvaltare/vicevärd har Joakim Vinterstad fungerat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Byte av belysning i trapphus källare 482 070 kr

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2017. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är  
Byte av hissar Tellusvägen 18.

Förändring av yttre underhållsfonden under året:

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-08-31	1 593 136
Förändring enligt stämmobeslut för 2017 års bokslut	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-482 070
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	500 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-08-31	1 611 066

### Övrig föreningsinformation

Den 3 december bjöd föreningen på Adventskaffe, 35 medlemmar deltog. Den 19 augusti anordnades en gårdsfest med korvgrillning och lite huvudbry, 63 medlemmar deltog. Båda arrangemangen uppskattades mycket deltagarna.

### Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 235 varav 193 röstberättigade.

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



## Utbildning

Under året har föreningen deltagit i HSB Södermanlands kurs i Bostadsrättsjuridik samt i BoRevisions kurs i Att läsa och förstå en årsredovisning.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder	6 618 204	6 618 204	6 618 204	6 618 204	6 607 392
Årets resultat	487 845	998 749	57 702	1 048 684	-59 868
Balansomslutning	46 733 796	47 166 223	45 468 288	26 713 292	26 256 496
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	547	547	547	547	546
Driftkostnad, kr/kvm *	429	413	419	393	416
Ränta, kr/kvm	47	51	49	48	52
Lån, kr/kvm	3 008	3 091	3 041	1 562	1 619
Fond för yttre underhåll	1 611 066	1 593 136	1 371 613	1 005 474	1 166 867
Soliditet %	12%	10%	9%	15%	11%

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

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

### Avgifter och hyror

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

För de som har balkong höjdes avgiften med 300:- per månad från den 1/10 2016

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	863 700	1 593 136	1 486 854	998 749	4 942 438
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			998 749	-998 749	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		500 000	-500 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-482 070	482 070		0
Årets resultat				487 845	487 845
Belopp vid årets utgång	863 700	1 611 066	2 467 672	487 845	5 430 282



**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	2 467 672
Årets resultat	487 845
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 955 517</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Till balanserat resultat överförs	2 955 517
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-09-01	2016-09-01
		2018-08-31	2017-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 958 128	7 845 301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 958 128</b>	<b>7 845 301</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 099 497	-3 959 827
Övriga externa kostnader	4	-634 775	-591 564
Underhåll enligt plan	5	-482 070	0
Personalkostnader och arvoden	6	-644 873	-630 610
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-1 018 761	-1 028 761
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 879 976</b>	<b>-6 210 762</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 078 152</b>	<b>1 634 538</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		760	9 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-591 068	-645 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-590 308</b>	<b>-635 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>487 845</b>	<b>998 749</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>487 845</b>	<b>998 749</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Jupiter i Nyköping

719000-2290

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 836 389	43 855 151
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar	8	1 149 350	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>43 985 739</b>	<b>43 855 151</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 986 239</b>	<b>43 855 651</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 253	34 316
Övriga fordringar		5 182	5 675
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 519 452	3 062 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	215 670	207 284
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>2 746 556</b>	<b>3 309 573</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 000	1 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 747 556</b>	<b>3 310 573</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 733 796</b>	<b>47 166 223</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Jupiter i Nyköping

719000-2290

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		863 700	863 700
Fond för yttre underhåll		1 611 066	1 593 136
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 474 766</b>	<b>2 456 836</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 467 672	1 486 854
Årets resultat		487 845	998 749
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 955 517</b>	<b>2 485 602</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 430 282</b>	<b>4 942 438</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	19 590 464	37 776 192
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 590 464</b>	<b>37 776 192</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	18 139 606	998 068
Leverantörsskulder		352 701	162 564
Aktuella skatteskulder		31 412	85 422
Övriga skulder	14	2 222 085	2 129 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	967 245	1 072 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 713 049</b>	<b>4 447 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 733 796</b>	<b>47 166 223</b>

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 65 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,55%.

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.

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.

**2 Nettoomsättning**

2017/2018

2016/2017

Årsavgifter	6 618 204	6 618 204
Hyror	627 281	620 920
Hyresbortfall	-37 012	-36 030
Intäkter konsumtionsavgift (bl.a El-avgifter)	463 845	441 564
Övriga intäkter	649 817	557 732
Avsättning till inre fond	-364 007	-357 090
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 958 128</b>	<b>7 845 301</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Jupiter i Nyköping

719000-2290

3 Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
Reparation, förbrukningsmaterial mm	50 475	51 383
Löpande underhåll	445 931	467 089
Elavgifter	706 469	710 606
Uppvärmningsavgifter	1 400 705	1 352 535
Vatten och avlopp	502 803	487 409
Sophämtning	121 867	115 430
Försäkringar	178 862	163 975
Kabel-tv	96 082	94 493
Fastighetsskötsel	368 765	292 601
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	251 720	251 720
Övriga kostnader	24 976	28 269
Kundbonus	-49 159	-55 683
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>4 099 497</b>	<b>3 959 827</b>

  

4 Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	283
Revisionsarvoden	16 000	15 063
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	254 686	248 925
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	1 170
Avtal vicevärdsuppdrag	175 159	220 515
Övriga förvaltningskostnader	845	1 199
Konsultarvoden	2 203	0
Medlemsavgift HSB	52 251	52 250
Möteskostnader	21 847	16 529
Fritidsverksamhet	0	4 036
Överlåtelseavgift	22 505	7 840
Pantförskrivningsavgift	15 321	0
Representation, avdragsgill	450	765
Kreditupplysning	4 590	3 105
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 056
Telefon	8 633	12 599
Mobiltelefon	6 001	5 732
Inkasso	378	497
Konsultarvoden bygg	46 750	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 155	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>634 775</b>	<b>591 564</b>

  

5 Underhåll enligt plan	2017/2018	2016/2017
Underhåll enligt plan	482 070	0
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>482 070</b>	<b>0</b>



6 Personalkostnader och arvoden	2017/2018	2016/2017
Löner för anställda	306 237	310 814
Arvode styrelse	86 357	67 757
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	3 000	2 400
Sociala avgifter	243 375	241 866
Övriga personalkostnader	3 904	5 773
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>644 873</b>	<b>630 610</b>
Föreningen har en man anställd som fastighetsskötare.		
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Garantibelopp Fastigo	6 223	6 358
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>6 223</b>	<b>6 358</b>
7 Byggnader och mark	2018-08-31	2017-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 629 340	44 666 524
Ingående anskaffningsvärde mark	426 483	426 483
Årets investering byggnader	0	20 962 816
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 055 823</b>	<b>66 055 823</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-22 200 672	-21 181 911
Årets avskrivningar	-1 018 761	-1 018 761
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23 219 434</b>	<b>-22 200 672</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 836 389</b>	<b>43 855 151</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 800 000	54 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 083 000	2 083 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 249 000	1 249 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>76 132 000</b>	<b>76 132 000</b>

Fastighetsbeteckning: Jupiter 1, Jupiter 2, Mars 2



HSB - där möjligheterna bor

	2018-08-31	2017-08-31
<b>7 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	612 453	612 453
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>612 453</b>	<b>612 453</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-612 453	-602 453
Årets avskrivning enligt plan	0	-10 000
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-612 453</b>	<b>-612 453</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggning</b>		
Hissrenovering	1 149 350	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 149 350</b>	<b>0</b>
<b>9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Upplupna ränteintäkter	0	7 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 670	182 866
Förutbet medlems-/serviceavgift	0	17 418
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>215 670</b>	<b>207 284</b>
<b>11 Kassa och bank</b>		
Kassa	1 000	1 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>



HSB - där möjligheterna bor

12 Skulder till kreditinstitut

2018-08-31 2017-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,25	2018-11-08	11 280	465 300	476 580
Stadshypotek	1,25	2018-11-08	16 920	697 950	714 870
Stadshypotek	1,32	2020-06-01	125 010	1 113 562	1 238 572
Stadshypotek	1,31	2018-09-02	41 848	1 133 368	1 175 216
Stadshypotek	1,25	2018-11-01	57 384	1 907 960	1 965 344
Stadshypotek	1,28	2020-03-01	54 996	2 385 501	2 440 497
Stadshypotek	2,79	2019-06-01	105 600	2 456 960	2 562 560
Stadshypotek	3,36	2018-10-30	60 000	2 715 000	2 775 000
Stadshypotek	1,27	2021-09-30	116 652	3 100 969	3 217 621
Stadshypotek	1,33	2020-10-30	70 000	3 377 500	3 447 500
Stadshypotek	1,26	2020-06-01	80 000	3 840 000	3 920 000
Stadshypotek	1,47	2021-06-01	84 500	4 056 000	4 140 500
Stadshypotek	1,25	2018-12-01	100 000	4 750 000	4 850 000
Stadshypotek	1,25	2019-04-30	120 000	5 730 000	5 850 000
					0
			<b>1 044 190</b>	<b>37 730 070</b>	<b>38 774 260</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				17 141 538	
Nästa års amortering beräknas uppgå till				998 068	998 068
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>19 590 464</b>	<b>37 776 192</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 992 272  
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 32 739 730

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

**Ställda säkerheter**

Uttaga fastighetsinteckningar	39 762 000	39 762 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 762 000</b>	<b>39 762 000</b>

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2018-08-31 2017-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld	18 139 606	998 068
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>18 139 606</b>	<b>998 068</b>



14 Övriga skulder	2018-08-31	2017-08-31
-------------------	------------	------------

Uttagsskatt	107 048	106 139
Personalens källskatt	5 769	5 795
Lagstadgade sociala avgifter	7 960	7 961
Avtalsplacerade betalningar	3	42 641
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 101 305	1 966 557
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2 222 085</b>	<b>2 129 093</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	1 966 557	1 889 827
Uttag under året	-229 259	-280 360
Avsättning	364 007	357 090
<b>Utgående värde</b>	<b>2 101 305</b>	<b>1 966 557</b>

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-08-31	2017-08-31
---	------------	------------

Upplupna löner	91 357	72 157
Upplupna semesterlöner	17 937	33 857
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	21 500	17 000
Upplupna sociala avgifter på semesterskuld	6 451	0
Upplupna räntekostnader	51 457	73 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 944	238 733
Förskottsbetalda hyror och avgifter	656 599	637 009
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>967 245</b>	<b>1 072 447</b>

Nyköping .....

.....  
Bo Magnus Eriksson.....  
Kerstin Hamrin.....  
Kent Viberg.....  
Maria Carlford.....  
Karl Joel Sundholm.....  
Anithe Lindmark.....  
Peter Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats .....

.....  
Lars Åke Mellström

Av föreningen vald revisor

.....  
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jupiter i Nyköping för år 2017-09-01 – 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping den / 2018

.....  
Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Lars Åke Mellström

Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jupiter i Nyköping för år 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Fördelning av kostnader 2017-2018

