

# Årsredovisning

---

## *Brf Jupiter Lodge*

769637-8087

Styrelsen för Brf Jupiter Lodge får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4  |
| - Resultaträkning        | 5      |
| - Balansräkning          | 6 - 7  |
| - Kassaflödesanalys      | 8      |
| - Noter                  | 9 - 10 |
| - Underskrifter          | 11     |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jupiter Lodge, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2025 - 31 december 2025.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-05. Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2019-09-05. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos bolagsverket under år 2020.

### Fakta om vår fastighet

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Idre 87:7, 87:8, 87:9 i Älvdalen kommun. Slutbesked, som ersätter interimistiskt besked från 2020, har utfärdats av Älvdalens kommun den 14 februari 2024.

Föreningens tre fastigheter består av totalt 24 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 2 400 kvm. Föreningen kommer disponerar 48 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna och tillträdna.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa, där även ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

Under 2025 har 3 överlåtelse av bostadsrätter registrerats.

### Finansiell information

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Byggnaderna har äsatts värdeår 2020.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5% respektive 1% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av bostadsrättshavaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

### Väsentliga händelser

Vid en inspektion konstaterades behov av omfattande reparationer på taket till föreningens tre fastigheter för att säkerställa byggnadernas hållbarhet och säkerhet. Under hösten 2025 kompletterades taken med ytterligare snörasskydd, takbryggan på Jupitervägen 20 justerades och hålpannor installerades på Jupitervägen 22 och 24.

Tidigare avsaknad av snörasskydd hade orsakat skador på ett flertal takpannor som nu har bytts ut.

Arbetet finansierades genom ett kapitaltillskott från medlemmarna på totalt 300 000 kr.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|  | <b>2501-2512</b> | <b>2401-2412</b> | <b>2301-2312</b> | <b>2201-2212</b> |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning  | 1 486            | 1 675            | 1 375            | 999              |
| Resultat efter finansiella poster                        | -624             | -717             | -1 236           | -998             |
| Soliditet %  | 79               | 79               | 79               | 79               |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 619              | 698              | 573              |                  |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 141              | 99               | 21               |                  |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter                      | 8 139            | 8 205            | 8 205            |                  |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 114              | 74               | -144             |                  |
| Räntekänslighet %  | 13               | 12               | 14,3             |                  |

Nettoomsättningen avviker med tidigare år då föreningen styrelsebeslut har fattats om att sänka avgiften med 23% fr. o.m. kvartal 3 2024.

Vissa nyckeltal har angetts endast för räkenskapsåret då det är under 2023 som medlemmarna har tagit över förvaltningen av föreningen från byggherrens förvaltningsstyrelse.

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|---|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 58 747 003                   | 19 994 800                      | -3 306 223                     | -1 093 414                |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                              |                                 |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                             |                              |                                 | -1 093 414                     | 1 093 414                 |
| Årets resultat                                      |                              |                                 |                                | -623 854                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>58 747 003</b>            | <b>19 994 800</b>               | <b>-4 399 637</b>              | <b>-623 854</b>           |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 023 201        |
| Årets resultat      | -623 854          |
| <i>Summa</i>        | <i>-4 647 055</i> |

*Förslag till disposition:*

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -4 647 055        |
| <i>Summa</i>            | <i>-4 647 055</i> |

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

# RESULTATRÄKNING

1

|  |   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |   |                          |                          |
| Nettoomsättning  | 2 | 1 485 694                | 1 675 420                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |   | <b>1 485 694</b>         | <b>1 675 420</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |   |                          |                          |
| Driftskostnader  | 3 | -402 324                 | -429 169                 |
| Övriga externa kostnader                                   | 4 | -61 847                  | -60 267                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |   | -897 134                 | -893 609                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |   | <b>-1 361 305</b>        | <b>-1 383 045</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |   | <b>124 389</b>           | <b>292 375</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |   | 23                       | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |   | -748 266                 | -1 009 353               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |   | <b>-748 243</b>          | <b>-1 009 353</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |   | <b>-623 854</b>          | <b>-716 978</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |   | <b>-623 854</b>          | <b>-716 978</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |   | <b>-623 854</b>          | <b>-716 978</b>          |

# BALANSRÄKNING

1

|   |   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5 | 93 395 603        | 93 934 887        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | 93 395 603        | 93 934 887        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>93 395 603</b> | <b>93 934 887</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                   |                   |
| Fordringar månadsavgift                       |   | 37 891            | 44 177            |
| Övriga fordringar                             |   | 10 027            | 10 004            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |   | 12 675            | 0                 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | 60 593            | 54 181            |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                   |                   |
| Kassa och bank                                |   | 668 787           | 601 656           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | 668 787           | 601 656           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>729 380</b>    | <b>655 837</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>94 124 983</b> | <b>94 590 724</b> |

|  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter    | 79 041 803        | 78 741 803        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>79 041 803</i> | <i>78 741 803</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -4 023 201        | -3 306 223        |
| Årets resultat                               | -623 854          | -716 978          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-4 647 055</i> | <i>-4 023 201</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>74 394 748</b> | <b>74 718 602</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 19 533 612        | 19 691 140        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>19 533 612</b> | <b>19 691 140</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Förskott från kunder                         | 3 671             | 3 671             |
| Leverantörsskulder                           | 94 018            | 55 368            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 98 934            | 121 943           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>196 623</b>    | <b>180 982</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>94 124 983</b> | <b>94 590 724</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

1

|   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 124 389                  | 292 375                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           |                          |                          |
| - Avskrivningar   | 897 134                  | 893 609                  |
| Erlagd ränta  | -748 243                 | -1 009 353               |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>273 280</i>           | <i>176 631</i>           |
| Förändringar i rörelsekapital   |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       | -6 412                   | 76 153                   |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  | 15 641                   | -33 872                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>282 509</b>           | <b>218 912</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                          |                          |
| Medlemsinsatser   | 300 000                  | 0                        |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -357 850                 | -407 904                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-57 850</b>           | <b>-407 904</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                          |                          |
| Amortering av lån   | -157 528                 | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-157 528</b>          | <b>0</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>67 131</b>            | <b>-188 992</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>601 656</b>           | <b>790 648</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>668 787</b>           | <b>601 656</b>           |

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

| Typ                    | Nyttjandeperiod | Procent |
|------------------------|-----------------|---------|
| Stomme och grund       | 200             | 0,5     |
| Rör,värme, ventilation | 50              | 2       |
| El                     | 40              | 2,5     |
| Fasad                  | 50              | 2       |
| Fönster                | 50              | 2       |
| Yttertak               | 40              | 2,5     |

#### Nykeltalsdefinitioner

##### Nykeltalsdefinitioner

Nedan definieras nykeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025             | 2024             |
|-------|-----------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter     | 1 485 694        | 1 675 420        |
|       |                 | <b>1 485 694</b> | <b>1 675 420</b> |

| Not 3 | Driftskostnader      | 2025           | 2024           |
|-------|----------------------|----------------|----------------|
|       | Snöröjning           | 19 800         | 24 750         |
|       | El och nätavgifter   | 45 766         | 46 950         |
|       | Fastighetsförsäkring | 40 106         | 40 109         |
|       | Vatten och avlopp    | 292 777        | 190 971        |
|       | Fastighetsskötsel    | 3 875          | 96 534         |
|       | Reparation bostad    | 0              | 29 855         |
|       |                      | <b>402 324</b> | <b>429 169</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2025          | 2024          |
|-------|--------------------------|---------------|---------------|
|       | Ekonomisk förvaltning    | 47 468        | 36 000        |
|       | Bankkostnader            | 3 213         | 3 167         |
|       | Övriga kostnader         | 11 166        | 21 100        |
|       |                          | <b>61 847</b> | <b>60 267</b> |

| Not 5 | Byggnader och mark                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|---|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden               | 97 603 068        | 97 195 164        |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
|       | Inköp                                     | 357 850           | 407 904           |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | 97 960 918        | 97 603 068        |
|       | Ingående avskrivningar                    | -3 668 181        | -2 774 572        |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                       | -897 134          | -893 609          |
|       | Utgående avskrivningar                    | -4 565 315        | -3 668 181        |
|       | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>93 395 603</b> | <b>93 934 887</b> |

| Not 6 | Skulder Kreditinstitut                    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|---|------------|------------|
|       | <i>Övriga skulder till kreditinstitut</i> |            |            |
|       | Stadshypotek                              | 19 533 612 | 19 691 140 |

Föreningslånet är placerat hos Stadshypotek och löper med en rörlig 3-månadersränta. Per 2025-12-31 låg räntan på 3,60%. Per underskriftsdatum av denna årsredovisning ligger räntan på 3,40%.

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm

Åke Florestedt

Tobias Sahlgren

Ghalia Saidavi Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Majka Jung  
Revisor

# Certification

Reference: cmnfzjk9702n7m6wfoc5ggbku



## Document

Filename: 769637-8087\_Jupiter\_Lodge.pdf

Fingerprint: qQnvm5ffkEs7zKrQDVXLQUbyq2Y7ChCNTrYpM4urdGc=



### Åke Rickard Florestedt

Signer

#### Personal number

19580507-\*\*\*\*

#### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

#### Signed at

2026-04-01 13:56:39



### Ghalia Saidavi Lindberg

Signer

#### Personal number

19760105-\*\*\*\*

#### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

#### Signed at

2026-04-01 15:39:00



### Tobias Sahlgren

Signer

#### Personal number

19731227-\*\*\*\*

#### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

#### Signed at

2026-04-01 16:46:58



### Majka Jung Kaniewska

Signer

#### Personal number

19600126-\*\*\*\*

#### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

#### Signed at

2026-04-01 18:56:54

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package

# Important Information About Your Digitally Signed Document



## Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



## Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



## Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



## Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit [zigned.se/verify](https://zigned.se/verify) to access this feature.

---

## Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

## About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at [zigned.se](https://zigned.se).