



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Jupiter i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jupiter i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1443 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun på adresserna Flintgatan 7, Tägtvägen 25-29 samt Saresgatan 18.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jupiter 6	1945-01-01	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	207
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1386
10	p-platser	0
Totalt 40 objekt		1593

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 15 st 2 rok, 1 st 2.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Norström	Ordförande
Mats Hastegård	HSB Ledamot
Sonja Sahlin	Ledamot
Mats Johansson	Ledamot
Markus Lang	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Lang och Sonja Sahlin.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Markus Lang och Erik Norström.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: Carina Herbertsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Ingen valberedning vald vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Erik Norström med suppleant Markus Lang.

Föreningen har haft en vicevärdtjänst från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 4 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad. Höjningen beror på höjda räntor och ökade avgifter. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Bostadsrättsinnehavaren bekostar sin hushållsel.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan maj 2021.

Årets underhåll/investeringar som utförts är byte av stamventiler i källare samt byte till LED-belysning på lyktstolparna på innergården.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2004	En stam med tillhörande badrum renoverades pga vattenskada
2006	Omfattande stam- och badrumsrenovering i samtliga lägenheter och lokaler
2008	Ny fiberanslutning till fastigheten från Telia
2008	Totalrenovering av huvudstam i källaren och byte av golvbrunnar samt omdragning av dagvattenledningar
2008	Installation av porttelefonsystem samt larminstallation i två rum i källaren
2012	Byte av låssystem
2014	Byggt 10 st motorvärmplatser på baksidan och ett plank mot grannen
2014	Byte alla fönster i lägenheter och trapphus
2014	Byte av samtliga radiatorer i lägenheter och trapphus samt isolering av bröstningarna under och bakom radiatorerna
2015	Installation bokningstavlor tvättstuga samt nya lås till tvättstuga och torkrum
2017	Ny torktumlare har installerats i tvättstugan
2018	Tilluftsventiler har installerats i trapphusen
2019	Stamspolning
2019	Sotning av ventilation
2019	Målning av burspråk och vindskivor
2019	Omläggning plattor entré
2020	Renovering av lokal
2020	Ny tvättmaskin
2020	Ytterbelysning vid entrédörrar
2020	Nytt cykelställ
2021	Byte av lägenhetsdörrar inklusive nytt låssystem
2021	Installation av postboxar och paketboxar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Taket besiktades enligt underhållsplanen och kommer att åtgärdas. Rengöring och behandling av tak och hängrännor
2023	Byte av källarbelysning till LED

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

Föreningens e-post adress är hsb.brf.jupiter@gmail.com.

Samtliga medlemmar har tillgång till Mitt HSB på hsb.se.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	180	189	152	38	142
Skuldsättning, kr/kvm	2 490	2 536	2 596	2 656	2 717
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	181	182	168	168	174
Driftskostnad, kr/kvm	532	537	551	612	489
Årsavgifter, kr/kvm	814	814	810	816	824
Totala intäkter, kr/kvm	792	796	785	731	709
Nettoomsättning, tkr	1 262	1 267	1 249	1 164	1 129
Resultat efter finansiella poster, tkr	3	128	-233	-333	32
Soliditet, %	38	37	36	37	22

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 755	0	0	25 755
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 842 050	0	0	1 842 050
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	758 451	0	-62 623	695 828
S:a bundet eget kapital, kr	2 626 256	0	-62 623	2 563 633
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-30 236	127 956	62 623	160 343
Årets resultat, kr	127 956	-127 956	2 976	2 976
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	97 720	0	65 599	163 319
S:a eget kapital, kr	2 723 976	0	2 976	2 726 952

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 38 000 kr samt ianspråktagande skett med 100 623 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	97 720
Årets resultat, kr	2 976
Reservation till underhållsfond, kr	-38 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 623
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	163 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	163 319

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 256 584	1 267 481
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	5 331	0
Summa rörelseintäkter		1 261 915	1 267 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-848 000	-855 226
Planerat underhåll	Not 5	-100 623	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-59 037	-54 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 551	-173 712
Summa rörelsekostnader		-1 190 210	-1 083 680
Rörelseresultat		71 705	183 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 225	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-72 954	-55 845
Summa finansiella poster		-68 729	-55 845
Årets resultat		2 976	127 956
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-38 000	-36 000
Disposition underhållsfond		100 623	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		62 623	-36 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		65 599	91 956

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 5 297 284	5 472 039
Mark	Not 11 10 000	10 000
Markanläggningar	Not 12 124 734	132 530
	<u>5 432 018</u>	<u>5 614 569</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>5 432 518</u>	<u>5 615 069</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 727 288	1 661 865
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 14 597	3 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 031	28 062
	<u>1 772 916</u>	<u>1 692 970</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 772 916</u>	<u>1 692 970</u>
Summa tillgångar	<u>7 205 433</u>	<u>7 308 039</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 755	25 755
Upplåtelseavgifter		1 842 050	1 842 050
Underhållsfond		695 829	758 451
		<u>2 563 634</u>	<u>2 626 256</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		160 343	-30 236
Årets resultat		2 976	127 956
		<u>163 319</u>	<u>97 720</u>
Summa eget kapital		<u>2 726 953</u>	<u>2 723 977</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>0</u>	<u>382 298</u>
		0	382 298
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 964 578	3 656 445
Leverantörsskulder		55 574	75 444
Aktuell skatteskuld		0	1 478
Fond för inre underhåll		248 665	241 272
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	27 497	1 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>182 167</u>	<u>225 733</u>
		4 478 481	4 201 765
Summa skulder		<u>4 478 481</u>	<u>4 584 063</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 205 433</u>	<u>7 308 039</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 976	127 956
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	182 551	173 712
Kassaflöde från löpande verksamhet	185 527	317 428
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 523	38 486
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-31 417	-19 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	139 588	336 546
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-530 465
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-530 465
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-74 165	-95 816
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-74 165	-95 816
Årets kassaflöde	65 423	-289 735
Likvida medel vid årets början	1 661 865	1 951 600
Likvida medel vid årets slut	1 727 288	1 661 865

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,1 %

Markanläggningar 4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 127 304	1 127 304
Hyror	127 884	129 744
Övriga avgifter	900	800
Övriga intäkter	21 796	33 333
Bruttoomsättning	1 277 884	1 291 181
Hysesbortfall	-3 300	-5 700
Avsatt till inre fond	-18 000	-18 000
	1 256 584	1 267 481
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	5 331	0
	5 331	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	202 505	203 381
Reparationer	25 631	17 596
El	26 049	18 403
Uppvärmning	204 261	215 250
Vatten	57 186	59 761
Sophämtning	33 836	36 494
Övriga avgifter	55 879	48 323
Förvaltningskostnader	182 300	193 951
Fastighetsavgift	38 038	38 038
Övriga driftskostnader	22 316	24 028
	848 000	855 226
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	100 623	0
	100 623	0
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 000	36 510
Övriga arvoden	0	1 484
Revisorsarvode	3 840	3 800
Sociala kostnader	13 197	12 948
	59 037	54 742
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	174 755	165 912
Markanläggningar	7 796	7 800
	182 551	173 712
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 207	0
Ränteintäkter skattekonto	4	0
Övriga finansiella intäkter	14	0
	4 225	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	72 954	55 845
	72 954	55 845

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 191 086	7 660 621
Årets nyanskaffning	0	514 705
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	15 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 191 086	8 191 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 719 047	-2 553 135
Årets avskrivningar	-174 755	-165 912
Utgående avskrivningar	-2 893 802	-2 719 047
Bokfört värde	5 297 284	5 472 039
Taxeringsvärde för Jupiter 6 i Borlänge. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 600 000	6 800 000
Byggnad - lokaler	316 000	431 000
	9 916 000	7 231 000
Mark - bostäder hyreshus	3 292 000	2 406 000
Mark - lokaler	309 000	611 000
	3 601 000	3 017 000
Taxeringsvärde totalt	13 517 000	10 248 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 000	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 000	10 000
Bokfört värde	10 000	10 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	194 909	194 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 909	194 909
Ingående ackumulerade avskrivningar	-62 379	-54 579
Årets avskrivningar	-7 796	-7 800
Utgående avskrivningar	-70 175	-62 379
Bokfört värde	124 734	132 530
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	308	0
Skattekonto	4 289	3 043
Övriga fordringar	10 000	0
	14 597	3 043

Not 15 Eget kapital	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 842 050	25 755	758 451	-30 236	127 956
Omföring av årets resultat enligt årstämma				127 956	-127 956
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-100 623	100 623	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			38 000	-38 000	
Årets resultat					2 976
Belopp vid årets slut	1 842 050	25 755	695 828	160 343	2 976

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Länsförsäkringar	Hyp 90296274293	3,85%	2023-12-31	880 000	40 000
	Stadshypotek AB	10260	2,95%	2023-01-30	1 864 220	46 606
	Stadshypotek AB	756205	3,90%	2023-01-09	838 060	0
	Stadshypotek AB	46803	1,71%	2023-04-30	382 298	9 212
					3 964 578	95 818

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 3 485 488

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	4 865 948	4 865 948
Summa ställda säkerheter	4 865 948	4 865 948

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	95 818	95 846
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 868 760	3 560 629
	3 964 578	3 656 475

Not 18 Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Arbetsgivaravgifter	13 197	13 605
Källskatt	12 598	0
Mervärdesskatt	1 702	1 392
	27 497	14 997

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	107 559	103 981
Upplupna räntekostnader	17 792	4 636
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 816	117 116
	182 167	225 733

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	2022-12-31	2021-12-31
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Borlänge, 2023- - Digitalt signerad av		
Sonja Sahlin	Erik Norström	Markus Lang
Mats Johansson	Mats Åke Hastegård	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
Carina Herbertsson	Tommy Mårtensson	
Av stämman vald revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jupiter i Borlänge, org.nr. 782600-1443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jupiter i Borlänge för räkenskapsåret 2022.

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 december 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Borlänge för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Herbertsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ERIK NORSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 13:55:35



MATS ÅKE HASTEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:52:19



MARKUS LANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 19:11:26



SONJA SAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 08:17:38



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 21:46:04



CARINA HERBERTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 09:54:47



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 14:06:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CARINA HERBERTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 09:50:53

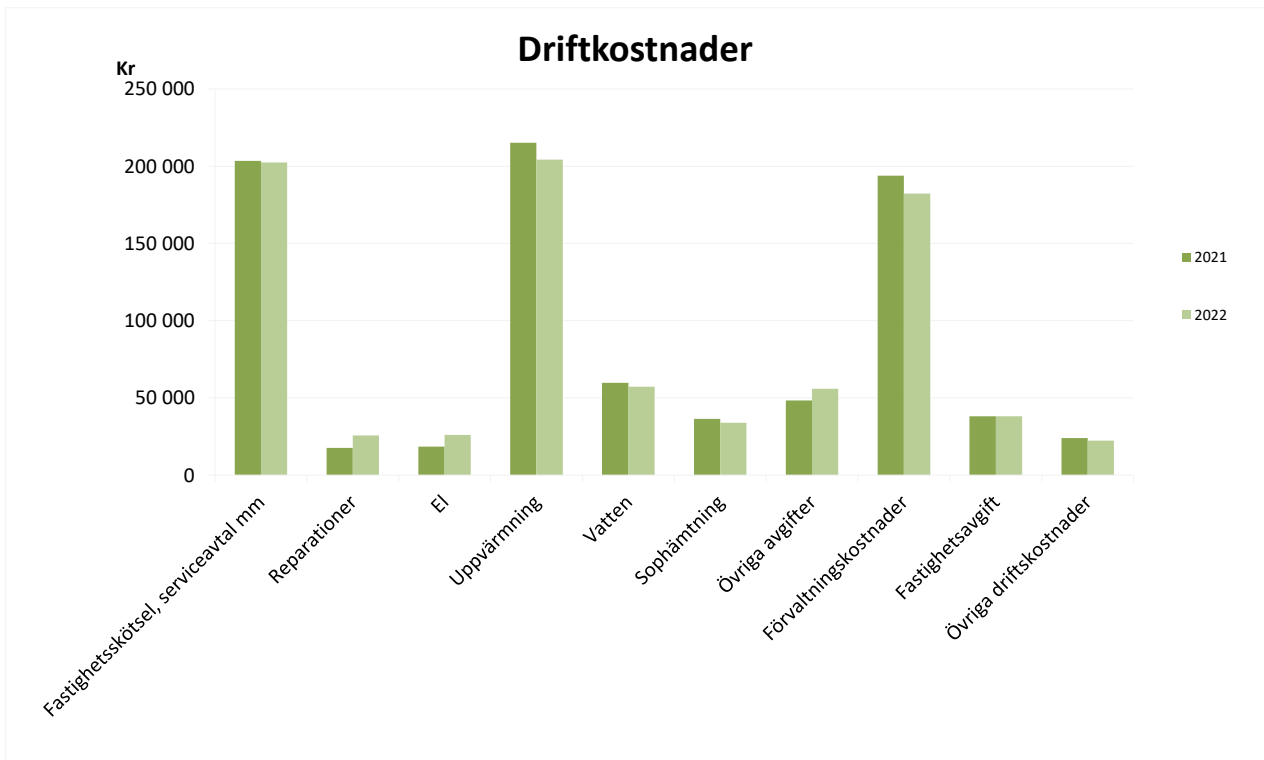
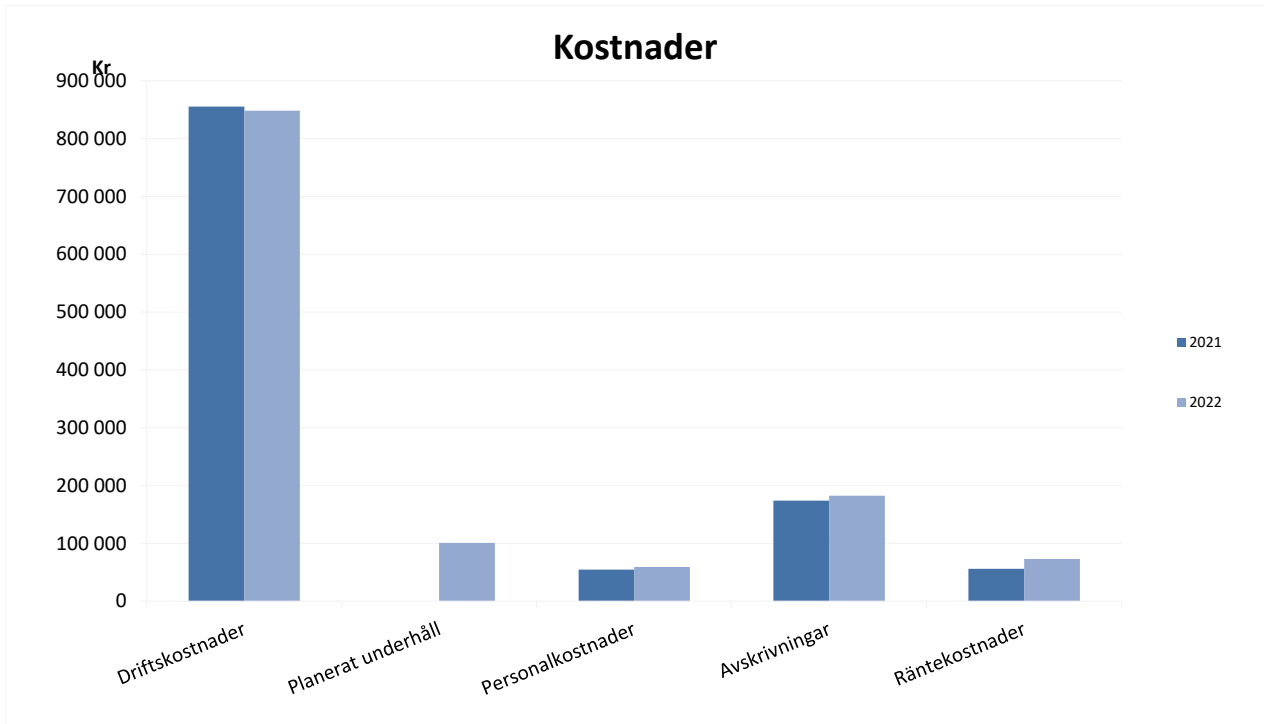


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 14:07:26







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Jupiter i Borlänge



180

KR/KVM

SPARANDE



2490

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



181

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



814

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 180 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2490 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 181 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 814 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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