



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Jupiter i Kramfors

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Jupiter i Kramfors med säte i KRAMFORS org.nr. 788400-0311 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Kramfors kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jupiter 12	1959-04-18	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	36
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1336
19	p-platser	0
Totalt 44 objekt		1372

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 12 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emelie Westerlund	Ordförande
Tommy Nilsson	Ledamot
Fredrik Wiberg	Ledamot
Jonas Lundgren	Ledamot
Erik Fällmer	Ledamot - utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Olof Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Emelie Westerlund, Tommy Nilsson, Fredrik Wiberg och Erik Fällmer.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Bo Ekdahl vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ingen valberedning har utsetts.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Det första av två beslut togs om nya stadgar.

Extrastämma hölls 2023-09-14, 6 röstberättigade medlemmar deltog. Det andra beslutet togs om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-17, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Bytt takfläkt på Björstagatan 20. Klinkerläggning källargång. Bytt förrådsdörrar, stålskodd gaveldörren och dörren till baksidan i källaren vid Björstagatan 16.
2020	Bytt takfläktar på Björstagatan 18 och 16. Lagat sprickor i ytterväggar.
2021	Bytt ut resterande köksfläktar på Björstagatan 16 och 18. Godkänt OVK. Inköp ny tvättmaskin.
2022	Målning av takplåt.
2023	Målning av tvättstuga, el-central, städ samt toalett.

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

Årtal	Ändamål
2024	Se över byte cirkulationspump och värmeväxlare.
2025	Se över byte termostatventiler.
2026	Se över slätputs av fasaden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	189	242	168	108	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 203	2 251	2 299	2 347	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 262	2 312	2 361	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	341	309	305	284	0
Årsavgifter, kr/kvm	995	923	905	867	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	988	941	931	903	0
Nettoomsättning, tkr	1 355	1 291	1 277	1 216	1 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	68	177	94	54	-78
Soliditet, %	27	26	23	20	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	82 600	0	0	82 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 263 555	0	28 000	1 291 555
S:a bundet eget kapital, kr	1 346 155	0	28 000	1 374 155
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-319 978	176 709	-28 000	-171 269
Årets resultat, kr	176 709	-176 709	68 319	68 319
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-143 269	0	40 319	-102 950
S:a eget kapital, kr	1 202 886	0	68 319	1 271 205

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 000 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	-143 269
Årets resultat, kr	68 319
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-102 950

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-102 950

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 355 001	1 291 059
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 355 001	1 291 059
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-769 539	-661 032
Underhåll enligt plan	Not 4	-46 000	-28 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 464	-136 375
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-68 066	-98 247
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-144 567	-126 026
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 185 636	-1 050 431
RÖRELSERESULTAT		169 365	240 628
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande poster		5 948	286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 593	-63 805
Övriga finansiella poster	Not 8	-400	-400
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-101 045	-63 919
ÅRETS RESULTAT		68 319	176 709

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 794 377	3 938 944
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 794 377	3 938 944
Summa anläggningstillgångar		3 794 377	3 938 944
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		446	1 608
Avräkningskonto HSB		483 852	570 789
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	84 140	81 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	75 034	67 933
Summa kortfristiga fordringar		643 472	721 542
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	303 773	0
Summa kassa och bank		303 773	0
Summa omsättningstillgångar		947 245	721 542
SUMMA TILLGÅNGAR		4 741 621	4 660 485

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 600	82 600
Fond för yttre underhåll	1 337 555	1 263 555
Summa bundet eget kapital	1 420 155	1 346 155
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-217 269	-319 978
Årets resultat	68 319	176 709
Summa ansamlad förlust	-148 950	-143 269
Summa eget kapital	1 271 205	1 202 886
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 321 500
Summa långfristiga skulder		1 321 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		1 701 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	142 262
Leverantörsskulder		55 716
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 626
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	242 834
Summa kortfristiga skulder		2 148 916
Summa skulder	3 470 416	3 457 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 741 621	4 660 485

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	169 365	240 628
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	144 567	126 026
	<u>313 932</u>	<u>366 654</u>
Erhållen ränta	5 948	286
Erlagd ränta	-106 273	-63 815
Övriga poster	-400	-400
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>213 206</u>	<u>302 725</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 867	-10 772
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	78 498	14 163
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>282 838</u>	<u>306 116</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-3 500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-3 500</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-66 002	-65 998
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-66 002</u>	<u>-65 998</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	216 836	236 618
Likvida medel vid årets början	570 789	334 171
Likvida medel vid årets slut	<u>787 625</u>	<u>570 789</u>
	216 836	236 619

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och bank enligt not 12.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 301 100	1 233 240
Hysesintäkt garage och bilplatser	31 915	34 200
Konsumtionsavgift el	28 447	29 359
Avsatt till inre fond	-13 500	-13 500
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 418
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 048	5 308
Övriga primära intäkter och ersättningar	-9	34
	1 355 001	1 291 059
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-34 536	-34 318
El	-105 173	-94 650
Uppvärmning	-262 844	-220 383
Vatten	-99 518	-109 287
Renhållning	-27 222	-24 922
TV, bredband, iptelefoni	-89 478	-78 126
Serviceavtal	-13 069	-4 321
Förvaltningskostnader	-63 792	-41 524
Försäkringar	-28 478	-26 055
Fastighetsskatt	-12 654	-13 224
Övriga driftskostnader	-32 777	-14 223
	-769 539	-661 032
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-46 000	-28 750
	-46 000	-28 750
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 600	-10 275
Övriga förvaltningskostnader	-122 990	-107 351
Kostnader överlåtelse och panter	-7 674	-2 862
Konsulter	0	-688
Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
	-157 464	-136 375
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-23 684	-39 025
Löner för anställda	-24 858	-33 011
Övriga arvoden	-1 459	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-15 065	-23 211
	-68 066	-98 247
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-137 761	-119 221
Markanläggningar	-6 806	-6 806
	-144 567	-126 026
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter lån	-400	-400
	-400	-400

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 715 990	4 603 548
Årets investering byggnader	0	1 112 442
Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	102 087	102 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 850 077	5 850 077

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 883 343	-1 764 123
Årets avskrivningar byggnader	-137 761	-119 221
Ingående avskrivningar markanläggningar	-27 790	-20 985
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 806	-6 806
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 055 700	-1 911 133

Utgående redovisat värde

3 794 377 3 938 944

Redovisade värden byggnader	3 694 886	3 832 647
Redovisade värden mark	32 000	32 000
Redovisade värden markanläggningar	67 491	74 297

Fastighetsbeteckning: Jupiter 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	3 167 000	831 000	3 998 000	3 998 000
Lokaler		54 000	12 000	66 000	66 000
		3 221 000	843 000	4 064 000	4 064 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 270 000	3 270 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 270 000	3 270 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	1 108 942
Årets Investering	0	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-1 108 942

Utgående värde pågående nyanläggningar 0 0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	82 663	80 523
Övriga kortfristiga fordringar	1 477	689
	84 140	81 212

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	32 609	28 478
Förutbetalad kabel-TV och bredband	8 429	6 448
Förutbetalad administration	25 140	13 432
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	10 880
Övriga förutbetalda kostnader HSB	8 856	8 695
	75 034	67 933

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 BANK

SBAB	303 773	0
	<u>303 773</u>	<u>0</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		5,49%	2024-03-28	1 635 000	0
SE-Banken Bolån		2,18%	2025-03-28	1 387 500	66 000
				3 022 500	66 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 321 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 66 000
Lån som ska konverteras inom ett år 1 635 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 701 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 264 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 692 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	132 662	130 182
Avsättning	13 500	13 500
Uttag	-3 900	-11 021
	142 262	132 662

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 626	312
	1 626	312

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	600	10 785
Arbetsgivaravgifter	882	8 729
Övriga kortfristiga skulder	3 996	3 996
	5 478	23 510

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	3 000
Upplupen semesterskuld	8 108	7 600
Upplupna sociala avgifter	2 917	3 681
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	49 625	41 136
Upplupna räntekostnader	667	347
Upplupen revision	11 500	10 900
Upplupen snörenhållning	3 045	4 935
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	118 372	93 811
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 600	0
	242 834	165 410

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emelie Westerlund.....
Erik Fällmer.....
Fredrik Wiberg.....
Jonas Lundgren.....
Tommy Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Jupiter i Kramfors, org.nr. 788400-0311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Jupiter i Kramfors för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Jupiter i Kramfors för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Jupiter i Kramfors signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMELIE WESTERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 09:07:44



FREDRIK WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 11:02:27



JONAS LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 18:15:15



TOMMY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 20:18:56



ERIK FÄLLMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 18:15:19



BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 13:18:19



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 15:54:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Jupiter i Kramfors signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 13:20:22



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 15:53:50



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.