

# Årsredovisning

*Brf Jupiter Lodge*

769637-8087

Styrelsen för Brf Jupiter Lodge får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 - 31 december 2024.

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.

Inga överlåtelser har registrerats under 2024.

### Finansiell information

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

Som framgår av årsredovisningen 2023 har föreningen skjutit till medel om 1 000 008 kr i medlemsinsatser. Dessa medel tillfördes för att kunna åtgärda de fel och brister som återstod efter att byggherren Omnires I1 AB gått i konkurs innan entreprenaden färdigställdes. Under räkenskapsåret har föreningen utfört följande arbeten på sina fastigheter:

1. Målat de omålade delarna på fastighetens fasader.
2. Målat om de 24 stolpar som håller upp fastigheternas balkonger.
3. Färdigställt de markarbeten som återstod
4. Bytt ut styrbox för golvvärme med tillhörande termostater i de lägenheter där dessa enheter inte fungerade.
5. Installerat effektvakt kopplad till varje lägenhets luftvärmepump. Effektvakten säkerställer att luftvärmepumpen har den effekt som krävs för att värma lägenheten efter ett längre elavbrott eller ev. tillfällen då värmepumpen vid fel endast drivs av elpatron.

Dessa arbeten har totalt belastat föreningens kassaflöde med 407 904 kr under räkenskapsåret vilket är orsaken till att föreningen har ett negativt kassaflöde 2024.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

|                                                          | 2401-2412 | 2301-2312 | 2201-2212 | 2101-2112 |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                          | 1 675     | 1 375     | 999       | 606       |
| Resultat efter finansiella poster                        | -717      | -1 236    | -998      | -1 040    |
| Soliditet %                                              | 79        | 79        | 79        | 68        |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 698       | 573       |           |           |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 99        | 21        |           |           |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter                      | 8 205     | 8 205     |           |           |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 74        | -144      |           |           |
| Räntekänslighet %                                        | 12        | 14,3      |           |           |

Nettoomsättningen avviker med tidigare år då föreningen höjt årsavgiften under räkenskapsåret om totalt 30 % i kvartal 1 2024. 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                      | -2 070 344                     | -1 235 879                |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                              |                                 |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                             |                              |                                 | -1 235 879                     | 1 235 879                 |
| Årets resultat                                      |                              |                                 |                                | -1 093 414                |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>58 747 003</b>            | <b>19 994 800</b>               | <b>-3 306 223</b>              | <b>-1 093 414</b>         |

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 306 223        |
| Årets resultat      | -1 093 414        |
| <i>Summa</i>        | <i>-4 399 637</i> |

*Förslag till disposition:*

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -4 399 637        |
| <i>Summa</i>            | <i>-4 399 637</i> |

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

RESULTATRÄKNING

1

|                                                            |   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | 2 | 1 675 420                | 1 375 315                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |   | <b>1 675 420</b>         | <b>1 375 315</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |   |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | 3 | -429 169                 | -708 498                 |
| Övriga externa kostnader                                   | 4 | -60 267                  | -48 781                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |   | -893 609                 | -889 591                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |   | <b>-1 383 045</b>        | <b>-1 646 870</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |   | <b>292 375</b>           | <b>-271 555</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |   |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |   | -1 009 353               | -964 324                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |   | <b>-1 009 353</b>        | <b>-964 324</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |   | <b>-716 978</b>          | <b>-1 235 879</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |   | <b>-716 978</b>          | <b>-1 235 879</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                      |   | <b>-716 978</b>          | <b>-1 235 879</b>        |

BALANSRÄKNING

1

|                                        |   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------|---|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                             |   |            |            |
| Anläggningstillgångar                  |   |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar       |   |            |            |
| Byggnader och mark                     | 5 | 93 934 887 | 94 420 591 |
| Summa materiella anläggningstillgångar |   | 93 934 887 | 94 420 591 |
| Summa anläggningstillgångar            |   | 93 934 887 | 94 420 591 |
| Omsättningstillgångar                  |   |            |            |
| Kortfristiga fordringar                |   |            |            |
| Fordringar månadsavgift                |   | 44 177     | 122 334    |
| Övriga fordringar                      |   | 10 004     | 8 000      |
| Summa kortfristiga fordringar          |   | 54 181     | 130 334    |
| Kassa och bank                         |   |            |            |
| Kassa och bank                         |   | 601 656    | 790 648    |
| Summa kassa och bank                   |   | 601 656    | 790 648    |
| Summa omsättningstillgångar            |   | 655 837    | 920 982    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                       |   | 94 590 724 | 95 341 573 |

|                                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter    | 78 741 803        | 78 741 803        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>78 741 803</i> | <i>78 741 803</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -3 306 223        | -2 070 344        |
| Årets resultat                               | -716 978          | -1 235 879        |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-4 023 201</i> | <i>-3 306 223</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>74 718 602</b> | <b>75 435 580</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
|                                              | 6                 |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 19 691 140        | 19 691 140        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>19 691 140</b> | <b>19 691 140</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Förskott från kunder                         | 3 671             | 3 671             |
| Leverantörsskulder                           | 55 368            | 29 071            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 121 943           | 182 111           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>180 982</b>    | <b>214 853</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>94 590 724</b> | <b>95 341 573</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

1

|                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 292 375                  | -271 555                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           |                          |                          |
| - Avskrivningar                                                                     | 893 609                  | 889 591                  |
| - Omklassificeringar                                                                | 0                        | 756 003                  |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 009 353               | -964 324                 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>176 631</i>           | <i>409 715</i>           |
| Förändringar i rörelsekapital                                                       |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       | 76 153                   | -85 443                  |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                          | -33 872                  | -458 816                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>218 912</b>           | <b>-134 544</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |
| Medlemsinsatser                                                                     | 0                        | 1 000 008                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -407 904                 | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-407 904</b>          | <b>1 000 008</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |
| Amortering av lån                                                                   | 0                        | -160 744                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>0</b>                 | <b>-160 744</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-188 992</b>          | <b>704 720</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>790 648</b>           | <b>85 928</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>601 656</b>           | <b>790 648</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     |

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nedan definieras nyckeltalen 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 | 2024             | 2023             |
|-------|-----------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter     | 1 675 420        | 1 375 253        |
|       | Övrigt          | 0                | 62               |
|       |                 | <b>1 675 420</b> | <b>1 375 315</b> |

| Not 3 | Driftskostnader      | 2024           | 2023           |
|-------|----------------------|----------------|----------------|
|       | Snöröjning           | 24 750         | 24 750         |
|       | El och nätavgifter   | 46 950         | 53 088         |
|       | Fastighetsförsäkring | 40 109         | 39 714         |
|       | Vatten och avlopp    | 190 971        | 341 111        |
|       | Fastighetsskötsel    | 96 534         | 19 757         |
|       | Reparation bostad    | 29 855         | 230 078        |
|       |                      | <b>429 169</b> | <b>708 498</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2024          | 2023          |
|-------|--------------------------|---------------|---------------|
|       | Ekonomisk förvaltning    | 36 000        | 30 485        |
|       | Bankkostnader            | 3 167         | 3 217         |
|       | Övriga kostnader         | 21 100        | 15 079        |
|       |                          | <b>60 267</b> | <b>48 781</b> |

| Not 5 | Byggnader och mark                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden               | 97 195 164        | 97 951 166        |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
|       | Inköp                                     | 407 904           | 0                 |
|       | Omklassificeringar m.m.                   | 0                 | -756 003          |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | 97 603 068        | 97 195 163        |
|       | Ingående avskrivningar                    | -2 774 572        | -1 884 981        |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                       | -893 609          | -889 591          |
|       | Utgående avskrivningar                    | -3 668 181        | -2 774 572        |
|       | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>93 934 887</b> | <b>94 420 591</b> |

| Not 6 | Skulder Kreditinstitut                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------|------------|------------|
|       | <i>Övriga skulder till kreditinstitut</i> |            |            |
|       | Stadshypotek                              | 19 691 140 | 19 691 140 |

Föreningslånet är placerat hos Stadshypotek och löper med en rörlig 3-månadersränta. Per 2024-12-31 låg räntan på 4,75%. Per underskriftsdatum av denna årsredovisning ligger räntan på 3,80%.

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm

Åke Florestedt

Tobias Sahlgren

Ghalia Saidavi Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Majka Jung  
Revisor

# Certification

Reference: cm8zvsviu05i0c2bxdsakim6d



**Document**  
Filename: 769637-8087\_Brf\_Jupiter\_Lodge\_20241231.pdf  
Fingerprint: 8Ma/Jr4/wPOKw9YtIXdXyQMqNfT9b+qLJmwL7uTPCg=



**Åke Rickard Florestedt**  
Signer

**Personal number**  
19580507-\*\*\*\*  
**Signed with**  
Swedish Mobile BankID (AES)  
**Signed at**  
2025-04-02 14:13:54



**Ghalia Saidavi Lindberg**  
Signer

**Personal number**  
19760105-\*\*\*\*  
**Signed with**  
Swedish Mobile BankID (AES)  
**Signed at**  
2025-04-02 15:15:13



**Tobias Sahlgren**  
Signer

**Personal number**  
19731227-\*\*\*\*  
**Signed with**  
Swedish Mobile BankID (AES)  
**Signed at**  
2025-04-02 19:53:55



**Majka Jung Kaniewska**  
Signer

**Personal number**  
19600126-\*\*\*\*  
**Signed with**  
Swedish Mobile BankID (AES)  
**Signed at**  
2025-04-08 17:51:18

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).