



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2023-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg och Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	36
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 336
19	p-platser	0
Totalt 44 objekt		1 372

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Lundgren	Ordförande
Tommy Nilsson	Ledamot
Fredrik Wiberg	Ledamot
Joakim Skoglund	Ledamot
Erik Fällmer	Ledamot HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Lundgren, Tommy Nilsson, Fredrik Wiberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Nilsson, Jonas Lundgren, Joakim Skoglund och Fredrik Wiberg.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 7 personer, varav 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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 2024-09-03, varvid planen uppdaterades.

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	195	189	242	168	108
Skuldsättning, kr/kvm	2 146	2 203	2 251	2 299	2 347
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 204	2 262	2 312	2 361	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	385	341	309	305	284
Årsavgifter, kr/kvm	1 099	995	923	905	867
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 103	988	941	931	903
Nettoomsättning, tkr	1 513	1 355	1 291	1 277	1 216
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	68	177	94	54
Soliditet, %	29	27	26	23	20

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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	1 291 555	0	79 000	1 370 555
S:a bundet eget kapital, kr	1 374 155	0	79 000	1 453 155
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-171 269	68 319	-79 000	-181 950
Årets resultat, kr	68 319	-68 319	122 670	122 670
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-102 950	0	43 670	-59 280
S:a eget kapital, kr	1 271 205	0	122 670	1 393 875

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-102 950
Årets resultat, kr	122 670
Reservation till underhållsfond, kr	-79 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-59 280

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-59 280

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 513 378	1 355 001
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 513 378	1 355 001
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-890 412	-769 539
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-46 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 541	-157 464
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-114 927	-68 066
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-144 567	-144 567
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 297 447	-1 185 636
RÖRELSERESULTAT		215 931	169 365
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 354	5 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 365	-106 593
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 250	-400
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-93 261	-101 045
ÅRETS RESULTAT		122 670	68 319



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 649 810	3 794 377
Summa materiella anläggningstillgångar		3 649 810	3 794 377
Summa anläggningstillgångar		3 649 810	3 794 377
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		335	446
Avräkningskonto HSB		769 049	483 852
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	76 959	84 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	79 929	75 034
Summa kortfristiga fordringar		926 272	643 472
Kassa och bank			
Bank	Not 12	313 428	303 773
Summa kassa och bank		313 428	303 773
Summa omsättningstillgångar		1 239 699	947 245
SUMMA TILLGÅNGAR		4 889 509	4 741 621

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

82 600

82 600

Fond för yttre underhåll

1 370 555

1 291 555

Summa bundet eget kapital**1 453 155****1 374 155**

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-181 950

-171 269

Årets resultat

122 670

68 319

Summa ansamlad förlust**-59 280****-102 950****Summa eget kapital****1 393 875****1 271 205**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 606 384

1 321 500

Summa långfristiga skulder**1 606 384****1 321 500**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 337 852

1 701 000

Medlemmarnas inre fond

Not 14

120 461

142 262

Leverantörsskulder

171 139

55 716

Aktuell skatteskuld

Not 15

668

1 626

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

2 054

5 478

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

257 076

242 834

Summa kortfristiga skulder**1 889 250****2 148 916****Summa skulder****3 495 634****3 470 416****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****4 889 509****4 741 621**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	215 931	169 365
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	144 567	144 567
	360 498	313 932
Erhållen ränta	12 354	5 948
Erlagd ränta	-104 872	-106 273
Övriga poster	-1 250	-400
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	266 730	213 206
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 397	-8 867
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	103 989	78 498
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	373 116	282 838
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-78 264	-66 002
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-78 264	-66 002
ÅRETS KASSAFLÖDE	294 852	216 836
Likvida medel vid årets början	787 625	570 789
Likvida medel vid årets slut	1 082 476	787 625
	294 852	216 836

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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 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
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 431 180	1 301 100
Årsavgift el	36 760	28 447
Hysesintäkt garage och bilplatser	44 400	31 915
Avsatt till inre fond	0	-13 500
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 050	7 048
Övriga primära intäkter och ersättningar	-12	-9
	1 513 378	1 355 001

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-85 037	-34 536
El	-116 338	-105 173
Uppvärmning	-296 594	-262 844
Vatten	-114 865	-99 518
Renhållning	-45 944	-27 222
TV, bredband, iptelefoni	-89 269	-89 478
Serviceavtal	-10 001	-13 069
Förvaltningskostnader	-72 948	-63 792
Försäkringar	-32 609	-28 478
Fastighetsskatt	-12 654	-12 654
Övriga driftskostnader	-14 153	-32 777
	-890 412	-769 539

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll huskropp utvändigt	0	-46 000
	0	-46 000

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 750	-11 600
Övriga förvaltningskostnader	-116 571	-122 990
Kostnader överlåtelse och panter	0	-7 674
Kontorsutrustning och -material	-322	0
Förbrukningsinventarier	-698	0
Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
	-147 541	-157 464

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-39 600	-23 684
Löner för anställda	-43 169	-24 858
Övriga arvoden	0	-1 459
Revisionsarvode	-3 500	-3 000
Sociala avgifter	-28 658	-15 065
	-114 927	-68 066

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-137 761	-137 761
Markanläggningar	-6 806	-6 806
	-144 567	-144 567

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter lån	-1 250	-400
	-1 250	-400

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 715 990	5 715 990
Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	102 087	102 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 850 077	5 850 077

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 021 104	-1 883 343
Årets avskrivningar byggnader	-137 761	-137 761
Ingående avskrivningar markanläggningar	-34 596	-27 790
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 806	-6 806
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 200 267	-2 055 700

Utgående redovisat värde**3 649 810****3 794 377**

Redovisade värden byggnader	3 557 125	3 694 886
Redovisade värden mark	32 000	32 000
Redovisade värden markanläggningar	60 685	67 491

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**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	3 270 000	3 270 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 270 000	3 270 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	76 047	82 663
Övriga kortfristiga fordringar	912	1 477
	76 959	84 140

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	36 150	32 609
Förutbetalad kabel-TV och bredband	8 443	8 429
Förutbetalad administration	26 084	25 140
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 253	8 856
	79 929	75 034

Not 12 BANK

SBAB	313 428	303 773
	313 428	303 773

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		2,18%	2025-03-28	1 321 500	66 000
Stadshypotek		4,21%	2026-03-30	1 622 736	16 352
				2 944 236	82 352
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 606 384
Nästa års amortering av långfristig skuld					16 352
Lån som ska konverteras inom ett år					1 321 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 337 852
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					329 408
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 532 476
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	142 262	132 662
Avsättning	0	13 500
Uttag	-21 801	-3 900
	120 461	142 262

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	662	1 626
Slutskatteskuld föregående år	6	0
	668	1 626

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	930	600
Arbetsgivaravgifter	974	882
Övriga kortfristiga skulder	150	3 996
	2 054	5 478

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	43 100	0
Upplupen semesterskuld	5 875	8 108
Upplupna sociala avgifter	15 652	2 917
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 721	49 625
Upplupna räntekostnader	160	667
Upplupen revision	13 500	11 500
Upplupen snöröjning	11 760	3 045
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	112 153	118 372
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 155	48 600
	257 076	242 834

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Erik Fällmer.....
Fredrik Wiberg.....
Joakim Skoglund.....
Jonas Lundgren.....
Tommy Nilsson

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

Bo Ekdahl
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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Kramfors för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Jupiter i Kramfors signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS LUNDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:37:58



FREDRIK WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:42:29



JOAKIM SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:12:37



TOMMY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:29:07



ERIK FÄLLMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:19:04



BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:11:43



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:12:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-25 kl. 11:16:39



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:11:54



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.