



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Jupiter i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jupiter i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1443 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jupiter 6 i Borlänge kommun på adresserna Flintgatan 7, Tägtvägen 25-29 samt Saresgatan 18.

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Jupiter 6 | 1945-01-01    | 1946                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. 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 <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                | lokaler (hyresrätt)                   | 207                      |
| 28               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1386                     |
| 10               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 40 objekt |                                       | 1593                     |

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

#### Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Norström, Sonja Sahlin och Mats Johansson.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Markus Lang och Erik Norström.

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

Ingen valberedning vald vid föreningsstämman.

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

Föreningen har haft en vicevärdtjänst från HSB Mälardalarna.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%. En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Bostadsrättsinnehavaren bekostar sin hushållsel.

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 i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes 2023-04-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål                                                                                                            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2004  | En stam med tillhörande badrum renoverades pga vattenskada                                                         |
| 2006  | Omfattande stam- och badrumsrenovering i samtliga lägenheter och lokaler                                           |
| 2008  | Ny fiberanslutning till fastigheten                                                                                |
| 2008  | Totalrenovering av huvudstam i källaren och byte av golvvärmen samt omdragning av dagvattenledningar               |
| 2008  | Installation av porttelefonsystem samt larminstallation i två rum i källaren                                       |
| 2012  | Byte av låssystem                                                                                                  |
| 2014  | Byggt 10 st motorvärmplatser på baksidan och ett plank mot grannen                                                 |
| 2014  | Byte alla fönster i lägenheter och trapphus                                                                        |
| 2014  | Byte av samtliga radiatorer i lägenheter och trapphus samt isolering av bröstningarna under och bakom radiatorerna |
| 2015  | Installation bokningstavlor tvättstuga samt nya lås till tvättstuga och torkrum                                    |
| 2017  | Ny torktumlare har installerats i tvättstugan                                                                      |
| 2018  | Tilluftsventiler har installerats i trapphusen                                                                     |
| 2019  | Stamspolning                                                                                                       |
| 2019  | Sotning av ventilation                                                                                             |
| 2019  | Målning av burspråk och vindskivor                                                                                 |
| 2019  | Omläggning plattor entré                                                                                           |
| 2020  | Renovering av lokal                                                                                                |
| 2020  | Ny tvättmaskin                                                                                                     |
| 2020  | Ytterbelysning vid entrédörrar                                                                                     |
| 2020  | Nytt cykelställ                                                                                                    |
| 2021  | Byte av lägenhetsdörrar inklusive nytt låssystem                                                                   |
| 2021  | Installation av postboxar och paketboxar                                                                           |
| 2022  | Byte stamventiler källare                                                                                          |
| 2022  | Byte till LED-belysning lyktstolpar innergården                                                                    |
| 2023  | Rengöring av tak och hänggrännor, takpannor justerats samt nyttnockband                                            |
| 2023  | 3 nya källarförråd till de lägenheter som saknar vindsförråd                                                       |
| 2023  | Byte av källarbelysning till LED                                                                                   |
| 2023  | OVK utförd                                                                                                         |

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

Byte av cirkulationspump, tvillingpump och styr- och reglerenhet  
Översyn balkonger, målning av balkongplatta och balkongräcke.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

HSB MälarDalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 125   | 180   | 189   | 152   | 38    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 422 | 2 490 | 2 536 | 2 596 | 2 656 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 4     | 4     | 4     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 224   | 181   | 182   | 168   | 168   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 895   | 814   | 814   | 810   | 816   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 921   | 792   | 796   | 785   | 731   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 466 | 1 262 | 1 267 | 1 249 | 1 164 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -163  | 3     | 128   | -233  | -333  |
| Soliditet, %                           | 37    | 38    | 37    | 36    | 37    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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.

#### Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror främst på ökade drifts- och räntekostnader. Underskottet påverkar även kassaflödet och styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 25 755                     | 0                                                                      | 0                         | 25 755                     |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 842 050                  | 0                                                                      | 0                         | 1 842 050                  |
| Underhållsfond, kr                    | 695 829                    | 0                                                                      | -118 185                  | 577 644                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 563 634</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-118 185</b>           | <b>2 445 449</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 160 343                    | 2 976                                                                  | 118 185                   | 281 504                    |
| Årets resultat, kr                    | 2 976                      | -2 976                                                                 | -163 381                  | -163 381                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>163 319</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>-45 196</b>            | <b>118 123</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 726 953</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-163 381</b>           | <b>2 563 572</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 62 000 kr samt ianspråktagande skett med 180 185 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 | 163 319        |
| Årets resultat, kr                                  | -163 381       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -62 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 180 185        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>118 123</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>118 123</b> |
|------------------------------------|----------------|

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

| <b>Resultaträkning</b>                                         |       | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 1 460 049                        | 1 256 584                        |
| Ovriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 6 415                            | 5 331                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>1 466 464</b>                 | <b>1 261 915</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                                | Not 4 | -1 066 236                       | -848 000                         |
| Planerat underhåll                                             | Not 5 | -180 185                         | -100 623                         |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 6 | -63 563                          | -59 037                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 7 | -182 551                         | -182 551                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-1 492 536</b>                | <b>-1 190 210</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>-26 072</b>                   | <b>71 705</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 8 | 37 888                           | 4 225                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 9 | -175 198                         | -72 954                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-137 310</b>                  | <b>-68 729</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>-163 381</b>                  | <b>2 976</b>                     |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -62 000                          | -38 000                          |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 180 185                          | 100 623                          |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | 118 185                          | 62 623                           |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>-45 196</b>                   | <b>65 599</b>                    |



**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                  |        |                  |                  |
|------------------|--------|------------------|------------------|
| Byggnader        | Not 10 | 5 122 529        | 5 297 284        |
| Mark             | Not 11 | 10 000           | 10 000           |
| Markanläggningar | Not 12 | 116 938          | 124 734          |
|                  |        | <u>5 249 467</u> | <u>5 432 018</u> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|                                 |        |            |            |
|---------------------------------|--------|------------|------------|
| Aktier, andelar och värdepapper | Not 13 | 500        | 500        |
|                                 |        | <u>500</u> | <u>500</u> |

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa anläggningstillgångar |  | <u>5 249 967</u> | <u>5 432 518</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | Not 14 | 9 883            | 0                |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank        |        | 1 653 596        | 1 727 288        |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 15 | 1 004            | 14 597           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 26 884           | 31 031           |
|                                              |        | <u>1 691 367</u> | <u>1 772 916</u> |

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | <u>1 691 367</u> | <u>1 772 916</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

**Summa tillgångar****6 941 334      7 205 433**

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

*Bundet eget kapital*

Insatser

25 755

25 755

Upplåtelseavgifter

1 842 050

1 842 050

Underhållsfond

577 644

695 829

2 445 4492 563 634*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

281 504

160 343

Årets resultat

-163 381

2 976

118 123163 319

Summa eget kapital

2 563 5712 726 953**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

00

0

0

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

3 858 762

3 964 578

Leverantörsskulder

103 786

55 574

Aktuell skatteskuld

9 674

0

Fond för inre underhåll

167 574

248 665

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

27 908

27 497

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

210 058

182 167

4 377 7634 478 481

Summa skulder

4 377 7634 478 481**Summa eget kapital och skulder****6 941 334****7 205 433**

| Kassaflödesanalys                                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -163 381         | 2 976            |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                  |                  |
| Avskrivningar                                            | 182 551          | 182 551          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 19 170           | 185 527          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 7 857            | -14 523          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 5 098            | -31 417          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 32 125           | 139 588          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -105 816         | -74 165          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -105 816         | -74 165          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-73 691</b>   | <b>65 423</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>1 727 288</b> | <b>1 661 865</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 653 596</b> | <b>1 727 288</b> |

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2,1 %

Markanläggningar 4 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

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

#### Övrigt

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

| Noter                                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter                                                    | 1 240 056                | 1 127 304                |
| Hyror                                                          | 135 672                  | 127 884                  |
| Ovriga avgifter                                                | 300                      | 900                      |
| Övriga intäkter                                                | 102 321                  | 21 796                   |
| Bruttoomsättning                                               | 1 478 349                | 1 277 884                |
| <br>Hyresbortfall                                              | -300                     | -3 300                   |
| Avsatt till inre fond                                          | -18 000                  | -18 000                  |
|                                                                | <b>1 460 049</b>         | <b>1 256 584</b>         |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                            |                          |                          |
| Elstöd                                                         | 6 415                    | 0                        |
| Återbäring försäkringsbolag                                    | 0                        | 5 331                    |
|                                                                | <b>6 415</b>             | <b>5 331</b>             |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                             | 236 920                  | 202 505                  |
| Reparationer                                                   | 81 881                   | 25 631                   |
| El                                                             | 29 025                   | 26 049                   |
| Uppvärmning                                                    | 269 480                  | 204 261                  |
| Vatten                                                         | 57 706                   | 57 186                   |
| Sophämtning                                                    | 45 006                   | 33 836                   |
| Ovriga avgifter                                                | 73 224                   | 55 879                   |
| Förvaltningskostnader                                          | 179 838                  | 182 300                  |
| Fastighetsavgift                                               | 51 814                   | 38 038                   |
| Övriga driftskostnader                                         | 41 341                   | 22 316                   |
|                                                                | <b>1 066 236</b>         | <b>848 000</b>           |
| <b>Not 5 Planerat underhåll</b>                                |                          |                          |
| Underhåll huskropp utvändigt                                   | 75 560                   | 0                        |
| Underhåll enligt plan                                          | 104 625                  | 100 623                  |
|                                                                | <b>180 185</b>           | <b>100 623</b>           |
| <b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                 | 43 050                   | 42 000                   |
| Revisorsarvode                                                 | 4 400                    | 3 840                    |
| Sociala kostnader                                              | 16 113                   | 13 197                   |
|                                                                | <b>63 563</b>            | <b>59 037</b>            |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.           |                          |                          |
| <b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 174 755                  | 174 755                  |
| Markanläggningar                                               | 7 796                    | 7 796                    |
|                                                                | <b>182 551</b>           | <b>182 551</b>           |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter                                                  | 37 659                   | 4 207                    |
| Ränteintäkter skattekonto                                      | 92                       | 4                        |
| Ovriga finansiella intäkter                                    | 137                      | 14                       |
|                                                                | <b>37 888</b>            | <b>4 225</b>             |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 175 197                  | 72 954                   |
| Räntekostnader kortfristiga skulder                            | 1                        | 0                        |
|                                                                | <b>175 198</b>           | <b>72 954</b>            |

| Noter                                                  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 10 Byggnader</b>                                |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 8 191 086        | 8 191 086        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 8 191 086        | 8 191 086        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                    | -2 893 802       | -2 719 047       |
| Årets avskrivningar                                    | -174 755         | -174 755         |
| Utgående avskrivningar                                 | -3 068 557       | -2 893 802       |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>5 122 529</b> | <b>5 297 284</b> |
| Taxeringsvärde för Jupiter i Borlänge. Värdeår 1945.   |                  |                  |
| Byggnad - bostäder hyreshus                            | 9 600 000        | 9 600 000        |
| Byggnad - lokaler                                      | 316 000          | 316 000          |
|                                                        | 9 916 000        | 9 916 000        |
| Mark - bostäder hyreshus                               | 3 292 000        | 3 292 000        |
| Mark - lokaler                                         | 309 000          | 309 000          |
|                                                        | 3 601 000        | 3 601 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                  | 13 517 000       | 13 517 000       |
| <b>Not 11 Mark</b>                                     |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 10 000           | 10 000           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 10 000           | 10 000           |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>10 000</b>    | <b>10 000</b>    |
| <b>Not 12 Markanläggningar</b>                         |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 194 909          | 194 909          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 194 909          | 194 909          |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                    | -70 175          | -62 379          |
| Årets avskrivningar                                    | -7 796           | -7 796           |
| Utgående avskrivningar                                 | -77 971          | -70 175          |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>116 938</b>   | <b>124 734</b>   |
| <b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>          |                  |                  |
| 1 andel i HSB Mälardalarna                             | 500              | 500              |
| <b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b> |                  |                  |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar               | 9 883            | 0                |
|                                                        | <b>9 883</b>     | <b>0</b>         |
| <b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>           |                  |                  |
| Aktuell skattefordran                                  | 0                | 308              |
| Skattekonto                                            | 1 004            | 4 289            |
| Övriga fordringar                                      | 0                | 10 000           |
|                                                        | <b>1 004</b>     | <b>14 597</b>    |



| Noter                                                                                                                                                                 | 2023-12-31        |          |                  |                        | 2022-12-31              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|------------------|------------------------|-------------------------|
| Not 16 Eget kapital                                                                                                                                                   |                   |          |                  |                        |                         |
|                                                                                                                                                                       | Uppl.<br>avgifter | Insatser | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat          |
| Belopp vid årets ingång                                                                                                                                               | 1 842 050         | 25 755   | 695 829          | 160 343                | 2 976                   |
| Omföring av årets resultat enligt årstämma                                                                                                                            |                   |          |                  | 2 976                  | -2 976                  |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                            |                   |          | -180 185         | 180 185                |                         |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan                                                                                                                         |                   |          | 62 000           | -62 000                |                         |
| Årets resultat                                                                                                                                                        |                   |          |                  |                        | -163 381                |
| Belopp vid årets slut                                                                                                                                                 | 1 842 050         | 25 755   | 577 644          | 281 504                | -163 381                |
| Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut                                                                                                                       |                   |          |                  |                        |                         |
| Låneinstitut                                                                                                                                                          | Lånenummer        | Ränta    | Konv.datum       | Belopp                 | Nästa års<br>amortering |
| Länsförsäkringar Hyp                                                                                                                                                  | 90296274293       | 5,10%    | 2024-03-31       | 830 000                | 40 000                  |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 231413            | 5,05%    | 2024-02-02       | 1 817 616              | 46 604                  |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 268366            | 5,05%    | 2024-02-01       | 373 086                | 9 212                   |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 756205            | 6,00%    | 2024-01-11       | 838 060                | 0                       |
|                                                                                                                                                                       |                   |          |                  | 3 858 762              | 95 816                  |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                        |                   |          |                  | 0                      |                         |
| Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till |                   |          |                  |                        | 3 379 682               |
| Ställda säkerheter                                                                                                                                                    |                   |          |                  |                        |                         |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.                                                                                             |                   |          |                  |                        |                         |
| Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                |                   |          |                  |                        |                         |
| Summa ställda säkerheter                                                                                                                                              |                   |          |                  |                        |                         |
|                                                                                                                                                                       |                   |          |                  | 4 865 948              | 4 865 948               |
|                                                                                                                                                                       |                   |          |                  | 4 865 948              | 4 865 948               |
| Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut                                                                                                                       |                   |          |                  |                        |                         |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)                                                                                               |                   |          |                  | 95 816                 | 95 818                  |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)                                                                                                       |                   |          |                  | 3 762 946              | 3 868 760               |
|                                                                                                                                                                       |                   |          |                  | 3 858 762              | 3 964 578               |
| Not 19 Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                    |                   |          |                  |                        |                         |
| Arbetsgivaravgifter                                                                                                                                                   |                   |          |                  | 13 526                 | 13 197                  |
| Källskatt                                                                                                                                                             |                   |          |                  | 12 912                 | 12 598                  |
| Mervärdesskatt                                                                                                                                                        |                   |          |                  | 1 470                  | 1 702                   |
|                                                                                                                                                                       |                   |          |                  | 27 908                 | 27 497                  |
| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                   |          |                  |                        |                         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                       |                   |          |                  | 117 359                | 107 559                 |
| Upplupna räntekostnader                                                                                                                                               |                   |          |                  | 28 910                 | 17 792                  |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                   |          |                  | 63 789                 | 56 816                  |
|                                                                                                                                                                       |                   |          |                  | 210 058                | 182 167                 |
| Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång                                                                                                              |                   |          |                  |                        |                         |
| Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.                                                                                                     |                   |          |                  |                        |                         |

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Erik Norström

Sonja Sahlin

Markus Lang

Mats Johansson

Mats Hastegård

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Carina Herbertsson  
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. 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 Borlänge 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, medelförvaltningen 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Herbertsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Jupiter i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK NORSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:21:17



**MATS ÅKE HASTEGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:09:16



**MARKUS LANG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:07:15



**SONJA SAHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 11:14:27



**MATS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 17:23:24



**CARINA HERBERTSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:15:49



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 06:24:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Jupiter i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARINA HERBERTSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:17:10



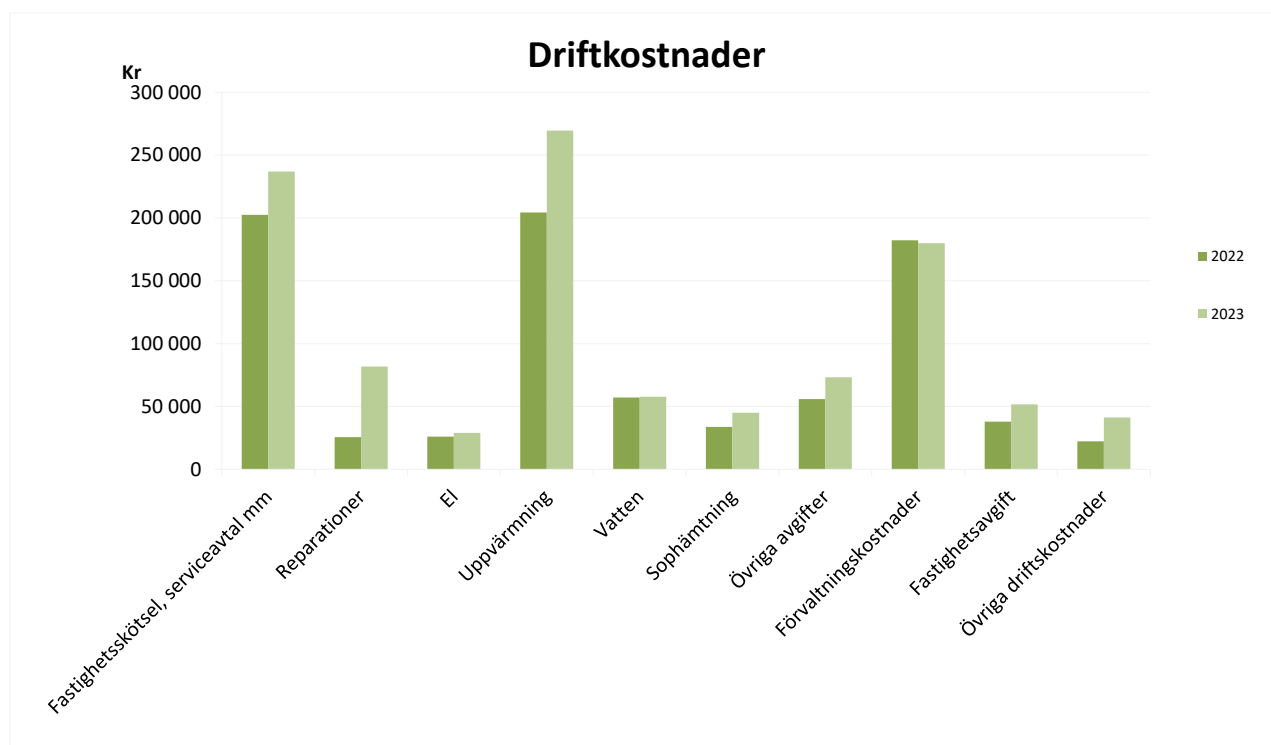
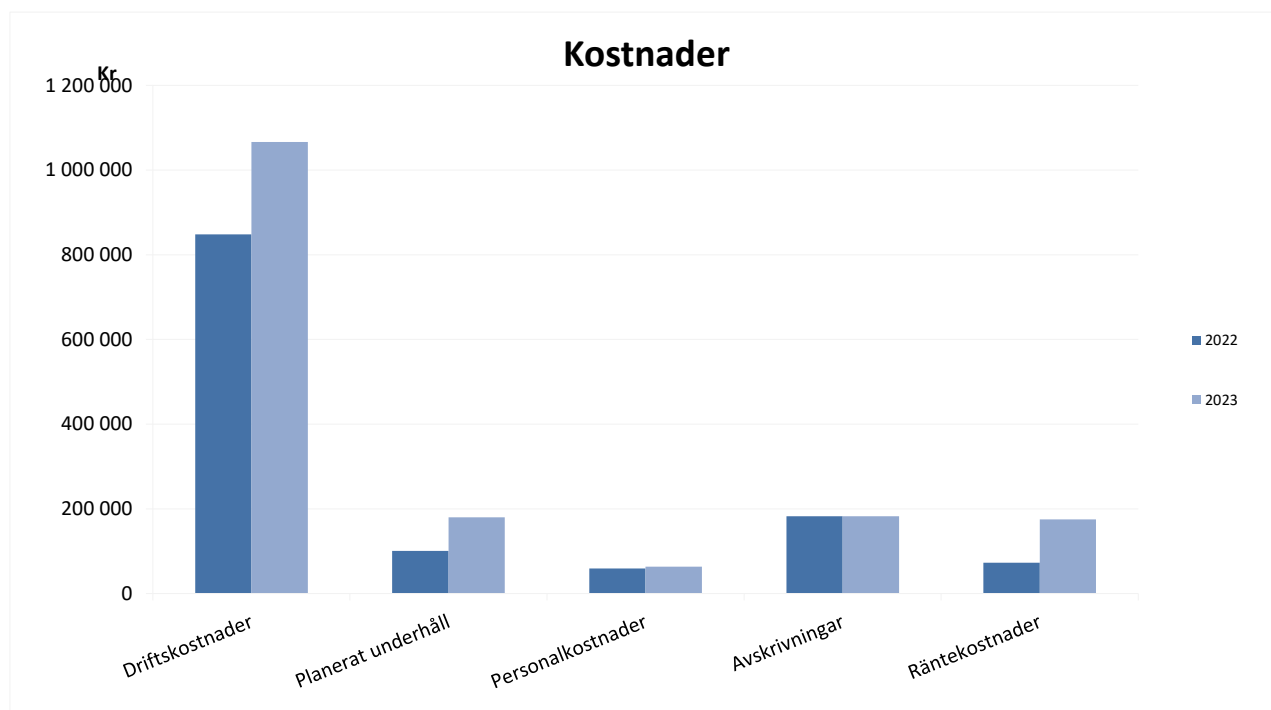
**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 06:25:35



HSB – där möjligheterna bor





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Jupiter i Borlänge



125

KR/KVM

SPARANDE



2422

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



224

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



895

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

**[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)**

|                                                                                     | NYCKELTAL                                 | DEFINITION                                                                                                                                        | VARFÖR?                                                                                                                                                                                                                                 | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Sparande</b><br>125<br>kr/kvm          | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)                         | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.                                                                                                                                                    | 5 = > 250 kr/kvm<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm                                                                                                                                                      |
|    | <b>Investeringsbehov</b><br><br>kr/kvm    | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|    | <b>Skuldsättning</b><br>2422<br>kr/kvm    | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)                                                                                  | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.                                                                                | 5 = < 2 000 kr/kvm<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm                                                                                                                                     |
|    | <b>Räntekänslighet</b><br><br>3%          | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna                                             | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.                                                                                | 5 = < 4 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>Energikostnad</b><br><br>224<br>kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)                                                                     | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.                                                                                                                                                           | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.                                                                                                    |
|  | <b>Tomträtt</b><br>Nej                    | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)                                                | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.                                                                                                                                                            | Ja eller nej                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <b>Årsavgift</b><br>895<br>kr/kvm         | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)                                                                                         | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.  | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.                                                                                                                                                                                                               |



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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