



HSB Bostadsrättsförening Jupiter i Borlänge

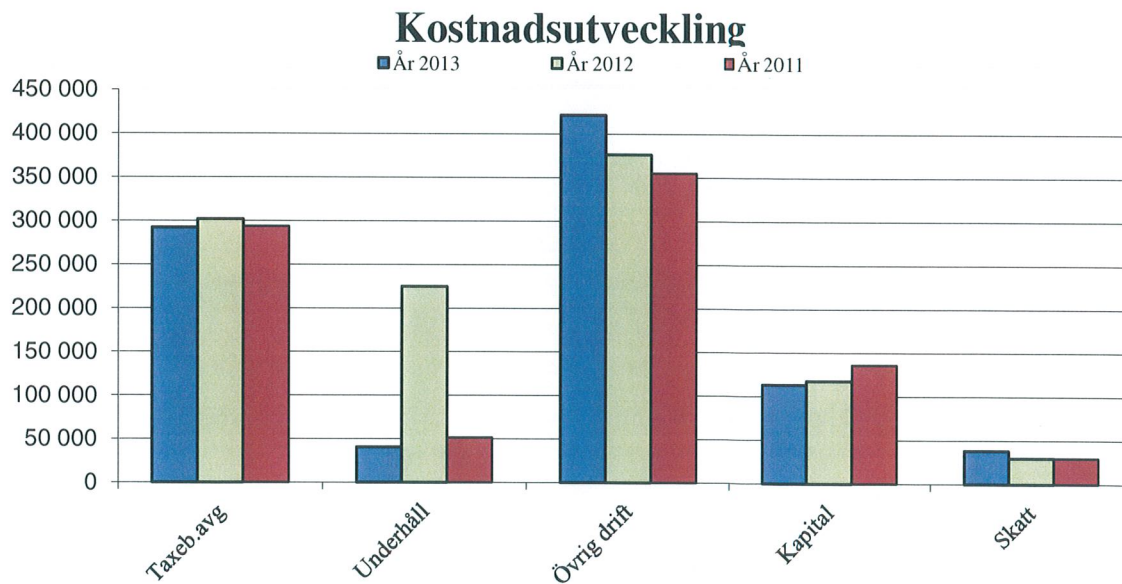
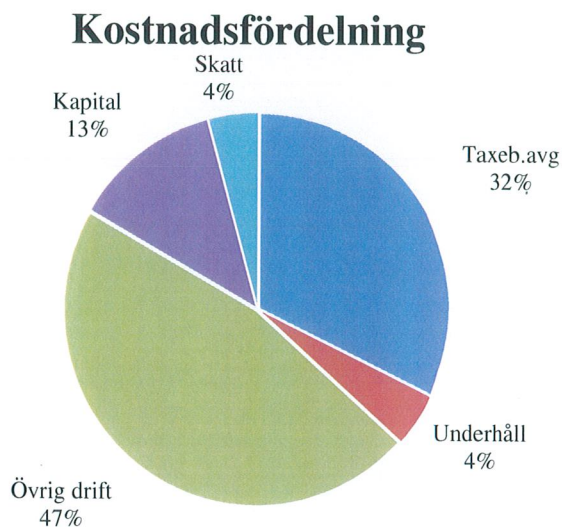


Org.nr. 782600-1443

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2013-01-01—2013-12-31

Året i sammandrag



Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	760	760	752	730	730
Fond för yttre underhåll kr/kvm	708	663	736	598	488
Lån per kvm	3026	3 099	3 174	3 245	2 903
Kassalikviditet i %	222	198	219	200	168
Genomsnittlig skuldränta i %	3,06	3,10	3,50	3,47	3,66

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2013. I stämman deltog 9 (8) medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jupiter 6. På fastigheten har under 1946 uppförts ett hus med adress Flintgatan 7, Tägtvägen 25-29 samt Saresgatan 18 och innehåller 25 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätter samt 2 lokaler med hyresrätt.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	11	462
2 rum och kök	14	765
Bostäder	25	1227

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygg Hansa och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Dalarna. Städningar har utförts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen i oktober och hittade inga påtagliga anmärkningar. Styrelsen följer underhållsplanens rekommendationer.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2012 med 1%.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2014 och beslutat om 2 % från 1 januari 2013. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 760 kr/m².

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 28 (28). HSB Dalarna är medlem i föreningen.

Under året har 3 (4) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maria Haag	ordförande
Josefin Vadlund	vice ordförande och sekreterare
Malin Millblom	
Patrik Kinnunen	
Josefina Bennhult	
Magnus Juvas Andersson	utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Josefin Vadlund och Malin Millblom.

Styrelsen har under året hållit 10 (12) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Haag, Josefin Vadlund, Patrik Kinnunen och Josefina Bennhult, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lissie Wennström, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Strandell.

Vicevärd

Vicevärdtjänst har utförts av HSB Dalarna sedan 1 april 2013.

Studie- och fritidsansvarig

Studie- och fritidsansvarig har varit Josefina Bennhult.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Maria Haag med Josefina Bennhult som suppleant.

Ekonomi

Historik, underhåll

Årtal

2004

2005

2006

2007

2008

Åtgärd

En stam med tillhörande badrum renoverades pga vattenskada.

Div trädgårdsunderhåll samt projektering av stam- och badrumsrenovering.

Com Hem, byte av antennuttag.

Omfattande stam- och badrumsrenovering i samtliga lägenheter och lokaler.

Byte av cykelförrådsdörr.

Uppstart av webbekonomi.

Nya trappmattor samt VVC-pumpen utbytt.

Rensning av imkanaler, spisfläktar, paxfläktar och frånluftskanaler från badrum.

Diverse trädgårdsunderhåll.

Installation av fettavskiljare i pizzerians lokal.

Ny fiberanslutning till fastigheten från Telia.

	Totalrenovering av huvudstammen i källaren och byte av golvbrunnar samt omdragning av dagvattenledningar för förberedelse inför framtida nya bestämmelser.
	Genomgång av hyreslokalernas skick.
2009	Diverse trädgårds- fastighets- samt hyreslokalunderhåll.
2010	Byte av ytterpartier, källardörrar samt vissa dörrar i källaren. Installation av porttelefonsystem Larminstallation i två rum i källaren
2011	Mindre upprustning av trädgården. Tvättmaskin utbytt.
2012	Oljecistern borttagen. Byte av låssystem

Årets underhåll

- Reparation av sockel, putsning och målning.
- Reparation av källartrapp.

Planerat underhåll

- Målning källargång

Förslag till resultatdisposition

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Yttre fond och balanserat resultat

Fritt eget kapital vid årets början		23 964
<u>Styrelsens behandling av yttre fond</u>		
Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-96 000	
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	40 356	
Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)	-55 644	-55 644
Balanserat resultat efter disposition av yttre fond		-31 680
Årets resultat		80 107
Totalt att disponera		48 427

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet balanseras i ny räkning 48 427

Resultaträkning		2013	2012
Nettoomsättning	Not 1	1 099 549	1 087 858
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-714 006	-678 500
Planerat underhåll	Not 3	-40 356	-224 803
Fastighetsskatt/avgift		-31 899	-29 884
Avskrivningar	Not 4	-123 236	-123 236
Summa fastighetskostnader		<u>-909 497</u>	<u>-1 056 422</u>
Rörelseresultat		190 052	31 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 481	5 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-113 426	-117 807
Summa finansiella poster		<u>-109 945</u>	<u>-112 027</u>
Resultat efter finansiella poster / före skatt		80 107	-80 591
Årets resultat		80 107	-80 591

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	3 943 197	4 066 433
Mark		10 000	10 000
		<u>3 953 197</u>	<u>4 076 433</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Dalarna		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 953 698	4 076 934
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 441	0
Avräkningskonto HSB Dalarna		1 041 069	951 717
Skattefordringar		276	5 216
Övriga fordringar	Not 8	1 627	1 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	22 220	20 167
		<u>1 075 633</u>	<u>978 692</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	1	1
Summa omsättningstillgångar		1 075 634	978 693
Summa tillgångar		5 029 331	5 055 626

Ca

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 185	24 185
Yttre underhållsfond		869 003	813 358
		<u>893 188</u>	<u>837 543</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-31 680	104 555
Årets resultat		80 107	-80 591
		<u>48 427</u>	<u>23 964</u>
Summa eget kapital		941 614	861 508
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 623 970	3 712 344
		<u>3 623 970</u>	<u>3 712 344</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		88 800	90 504
Leverantörsskulder		86 951	149 689
Fond för inre underhåll		177 393	161 626
Övriga skulder	Not 13	24 730	14 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	85 872	65 947
		<u>463 747</u>	<u>481 774</u>
Summa skulder		4 087 717	4 194 118
Summa eget kapital och skulder		5 029 331	5 055 626
Ställda säkerheter			
Uttaga panter		4 042 948	4 042 948
Ställda panter		4 042 948	4 042 948
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning från BFN i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader /markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med BFNAR 2003:3.

Tidigare har stämman ansetts som beslutande organ gällande omföringar, men 2011 har principerna ändrats så att styrelsen nu anses som beslutande organ.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas därför av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Liksom omföring från yttre fond avseende årets utförda underhåll.

Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet. På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.

Ovriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	22 162	24 909
Mötesarvode	5 800	8 600
Revisorsarvode	3 800	3 800
Vicevärdsarvode	2 080	6 656
	<hr/> 33 842	<hr/> 43 965
Ovriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	809	0
	<hr/> 809	<hr/> 0
Sociala kostnader	8 542	11 219
Totalt	<hr/> 43 193	<hr/> 55 184

Löner och arvoden ingår i not 2 Drift.

Q

Noter		2013	2012
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 086 156	1 086 156
	Hyrer	117 080	112 680
	Övriga intäkter	400	1 001
	Bruttoomsättning	<u>1 203 636</u>	<u>1 199 837</u>
	Avgiftsbortfall	-47 208	-55 775
	Avsatt till inre fond	-18 000	-18 000
	Rabatter/Avdrag	-38 880	-38 204
		<u>1 099 549</u>	<u>1 087 858</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	11 431	17 875
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	142 906	138 997
	Löpande underhåll	17 348	49 490
	Taxebundna kostnader:		
	El	16 431	18 711
	Uppvärmning	206 564	214 709
	Vatten	48 032	45 375
	Sophämtning	21 345	23 141
	Förvaltningskostnader inkl styrelse- och revisionsarvode	136 552	106 728
	Övriga driftskostnader	113 398	63 474
		<u>714 006</u>	<u>678 500</u>
Not 3	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	0	127 450
	Utfört underhåll installationer	0	54 009
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	33 182	0
	Utfört underhåll mark	0	29 646
	Utfört underhåll övrigt	7 174	13 698
		<u>40 356</u>	<u>224 803</u>
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	<u>123 236</u>	<u>123 236</u>
		123 236	123 236
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna	3 446	5 752
	Ränteintäkter skattekonto	35	28
		<u>3 481</u>	<u>5 780</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	<u>113 426</u>	<u>117 807</u>
		113 426	117 807

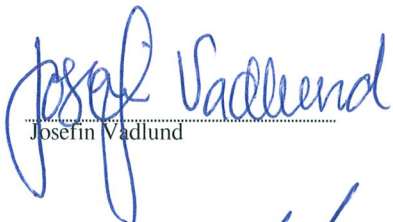
Noter	2013-12-31	2012-12-31		
Not 7 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde byggnader	426 800	426 800		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	426 800	426 800		
Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	5 358 850	5 358 850		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 358 850	5 358 850		
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-1 719 217	-1 595 981		
Årets avskrivningar	-123 236	-123 236		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 842 453	-1 719 217		
Bokfört värde	3 943 197	4 066 433		
Taxeringsvärde				
Byggnad	5 729 000	4 450 000		
Mark	1 880 000	1 410 000		
Taxeringsvärde totalt	7 609 000	5 860 000		
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	1 627	1 592		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalad fastighetsförsäkring	13 029	13 423		
Förutbetalad olycksfallsförsäkring	404	0		
Förutbetalad kabel-TV	6 856	6 774		
Förutbetalad bevakning	1 931	0		
	22 220	20 197		
Not 10 Kortfristiga placeringar				
Bostadsrätter, lokal nr 7002	1	1		
Not 11 Förändring av eget kapital				
	Insatser och upplåtelseavg	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 185	813 358	104 555	-80 591
2012 års vinstdisp enligt stämmobeslut			-80 591	80 591
Årets omföring enligt styrelsebeslut		55 644	-55 644	
Årets resultat				80 107
Belopp vid årets slut	24 185	869 002	-31 680	80 107
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek 17-3500-45643	2,69%	2014-02-05	90 396	96 044
Stadshypotek 17-3500-59914	2,86%	2014-10-30	2 272 005	2 318 609
Stadshypotek 17-3500-54471	2,92%	2015-09-30	884 869	912 895
Stadshypotek 17-3500-52664	4,12%	2014-04-30	465 500	475 300
			3 712 770	3 802 848
Kortfristig del av långfristig skuld			88 800	90 504
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 623 970	3 712 344

CG

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	8 211	0
Mervärdesskatt	4 539	2 028
Deposition	11 980	11 980
	<u>24 730</u>	<u>14 008</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 609	0
Förutbetalda hyror och avgifter	67 302	51 055
Upplupna räntekostnader	3 561	3 722
Upplupet revisionsarvode	7 400	7 370
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 800
	<u>85 872</u>	<u>65 947</u>

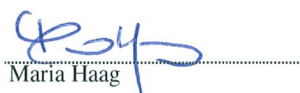
Ca

Borlänge den 25 / 2 2014


.....
Josefin Vahlund



.....
Josefina Bennhult



.....
Jervas Magnus Andersson


.....
Maria Haag


.....
Patrik Kinnunen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 6/3 2014


.....
Lissie Wennström
Av föreningen vald revisor


.....
Hans Kypengren, BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jupiter, 782600-1443.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jupiter för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Jupiter för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Borlänge den 6/3 2014



Lissie Wennström
Av föreningen vald
revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

KASSALIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan likvida tillgångar och kortfristiga skulder. God likviditet är över 120 %.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.