

# Årsredovisning

## HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari -31 december 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år. HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby kallas fortsättningsvis Brf. Jupiter i denna text.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 25 juni 1962. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 29 april 1970 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 juli 2019.

Föreningens säte: Stockholms län, Täby kommun. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

#### Våra fastigheter

Föreningens fastigheter bebyggdes åren 1962–1966.

Fastighetsbeteckning	Gatuadresser
Jupiter 1	Kometvägen 25–37 (hus C1)
Jupiter 2	Kometvägen 39–61 (hus C2)
Jupiter 3	Grindtorpsvägen 1–45 (hus D) samt Kometvägen 63–65 (butikshus)
Polstjärnan 1	Kometvägen 30 (parkeringsplatser mitt för Kometvägen 43–61)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Från och med 1 januari 2010 ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnaderna får sin värme från Panncentralen City, PC City. Denna ägs och förvaltas av en samfällighetsförening, Panncentralen Citys samfällighetsförening, i vilken bostadsrättsföreningarna i Näsbydal och Grindtorp: Brf. City, Brf. Venus och Brf. Jupiter är enda och lika delägare.

#### Byggnader

På fastigheterna finns tre flerbostadshus i tre, fyra respektive 11–12 våningar, samt ett butikshus i en våning med souterrängplan.

Byggnadernas totalarea är enligt taxeringsbeskedet 71 198 m<sup>2</sup>, varav 63 242 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsarea och 7 956 m<sup>2</sup> utgör lokal- och garageareor. Total uppvärmd area är 69 538 m<sup>2</sup>.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 844 lägenheter och en mindre lokal om 22 m<sup>2</sup> med bostadsrätt samt 209 lokaler, förråd och garage med hyresrätt. På Kometvägen 61 har en lokal som tidigare använts för visning av olika badrumsalternativ inför stambytet, iordningställt som bostad och hyrs ut, företrädesvis till studerande.

**Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter**

Lägenhetsstorlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Antal	115	144	352	225	8

**Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 1 096 (1 113) medlemmar. Av föreningens 844 medlemslägenheter har under året 85 (62) överlåtits, dvs. 10 %.

**Fritidsverksamheten**

Enligt föreningens stadgar ska Brf. Jupiter främja medlemmarnas fritidsverksamheter och detta har vi levt upp till under alla år. Nya aktiviteter tillkommer, och andra försvinner när intresset tryter. Styrelsen ser gärna att fler är delaktiga både med att delta i de aktiviteter som anordnas men också med att anordna egna verksamheter. Man kan få hjälp i starten om man vill ha stöd med till exempel idéer och att sammankalla till sin grupp.

Regelbundna aktiviteter år 2019 var bland annat att en handfull damer träffades i vävstugan (även kallad för textilstugan) för att tillverka sina alster. De anordnar också utflykter till allehanda intressanta platser. I vävstugan finns det plats för fler intresserade. Man kan träffas också på soppluncherna, vid vinprovningen, på pubafton och på trädgårdsdagarna som alla lockar en hel del medlemmar.

Om man är av den lite sportigare typen kan man träffas på boulebanan och kanske grilla på vår fina grillplats innan eller efter? Två nya fina grillar är uppställda så ni behöver inte ta med er en egen grill.

Träningslokalen och bastun vi har byggt utnyttjas flitigt under dagens alla timmar men det är inte fullbelagt utan luftigt och utan trängsel, och dessutom billigt. Träningslokal och bastu hittar man på Grindtorpsvägen 1 på nedre källarplan.

Det kan vara svårt och omständligt om man behöver snickra eller måla något när man bor i lägenhet men vi har lösningen på problemet och det är att man kan hålla till i vår snickerilokal på Grindtorpsvägen 25. Man bokar lokalen på samma smarta sätt som man bokar tvättstugan.

Ganymedes är namnet på vår gemensamma lokal. Lokalen är populär att hyra bland medlemmarna och man bokar enkelt på förvaltningskontoret. Till en billig peng får man en stor och rymlig lokal, stolar, bord och allt man behöver i ett kök. I Ganymedes hölls bland annat några yogapass under året som lockade en del av våra medlemmar. Ett nytt evenemang för året var att det anordnades ett afternoon tea med allt som hör till, dvs scones, ost, marmelad, småkakor, tårta och ett litet glas champagne.

Föreningen har också två uthyrningsrum som är som små lägenheter där släkt och vänner kan sova några nätter om man inte själv har plats i lägenheten.

Trädgårdsgruppen som funnits sedan 2013, har fullt upp inte bara med att rensa i rabatterna utan också samla ihop en del skräp. För att kunna behålla den fina gården med dess parkänsla är det viktigt att alla hjälper trädgårdsgruppen genom att alltid lämna skräp på rätt plats, dvs. i papperskorgarna. Trädgårdsgruppen gör en viktig insats och det finns rum för många fler. De är ansvariga tillsammans med förvaltningen för vår- och höstdagen, där vi kan träffas och hjälpas åt på innergården, äta en bit mat tillsammans och förhoppningsvis njuta av vädret.

Den aktivitet 2019 som lockade ut flest människor var julmarknaden som gick av stapeln på första advent. Det var andra året i rad vi anordnade detta och över 200 människor kom för att bli bjudna på glögg, pepparkakor och julmusik. Vävstugan var på plats för att visa sina alster. En av våra medlemmar som hjälper till på kyrkans second hand hade med sig julloppistomtar och sålde en del smaskiga saker hon gjort själv. Ett ungt par som bor här hade gjort julchokladbollar som de bjöd på, Lions sålde kort och som alla vet går pengarna till välgörenhet. En av våra lokala konstnärer hade gjort jultomtar av grenar och hjälpte snällt till med att sätta upp alla borden inför marknaden. Det fanns även fler marknadsknallar och till nästa års julmarknad skulle vi vilja ha minst 10 marknadsstånd på plats.

Kan vi kanske locka ut 400 av er? Håll ögonen öppna efter nya och gamla aktiviteter! All information finns på de elektroniska tavlorna, uppsatta på lappar och på hemsidan som för övrigt är uppdaterad och smidigare att hitta i. Det går inte att missa någon information om aktiviteterna. Om man är intresserad av att skapa en grupp eller aktivitet, eller få mer information, ska man höra av sig till förvaltningskontoret.

## Organisation

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie stämma 2019:

Pelle Edmark	Ordförande
Lars Göran Andersson	Vice ordförande och ekonomiansvarig
Anna Jägberg	Sekreterare
Petrus Jansson*	Ledamot
Lars Träff	Ledamot
Anna Wraxe	Ledamot, studie- & fritidsorganisatör
Fredrik Andersson	Ledamot
Anders Alvin	Ersättare
Marcus Byström	Ersättare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Jägberg, Anna Wraxe, Lars Träff, Anders Alvin och Marcus Byström.

Föreningens firma har tecknats av Pelle Edmark, Lars Göran Andersson, Lars Träff och Anna Jägberg, två i förening. Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden samt en planeringsdag.

Den 21 november 2019 hölls sedvanligt höst-/informationsmöte. Styrelsen informerade om budget och planerat underhåll för budgetåret 2020, om utebliven avgiftshöjning för 2020, regler för avfallshantering, installation av nytt system för värmereglering samt om utvecklingen av PC City.

Lilla Jupiterbladet med aktuell information läggs ut på föreningens hemsida och tavlor i entréerna varje månad.

Brf Jupiters hemsida fick en ny formgivning under 2019 och huvudsidan utökades med ett kalendarium i en kolumn bredvid kolumnen Aktuellt. Under kolumnen Aktuellt publiceras information av kortfristigt och långfristigt intresse. Information som publiceras där och är av intresse under en längre tid återfinns att läsa under rubriken Äldre aktuellt medan information av kortfristigt karaktär rensas bort när den inte längre är aktuell.

Kalendariet publicerar datum och plats för kommande årsstämmor och höstinformationsmöten samt annan serviceinriktad verksamhet av intresse för medlemmarna. Dessutom publiceras information om kommande fritidsaktiviteter för att därigenom stimulera ett breddat deltagande bland boende i Brf Jupiter.

I övrigt innehåller hemsidan information av vikt för vård av lägenheter och gemensamma utrymmen, trivselregler, sophantering, årsrapporter och stadgar samt mycket mer. Styrelsen är mån om att relevant och viktig information finns tillgänglig för medlemmarna på hemsidan och förslag på förbättringar och ny information att lägga upp tas tacksamt emot.

### Revisorer

Ola Trané	BoRevision AB	Ordinarie extern revisor
BoRevision AB		Av föreningen vald revisor

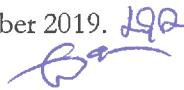
### Representanter i distriktsstämma i distrikt Nordost, HSB Stockholm

Föreningens av stämman valda ombud har varit Sonja Hoffman, Berit Flenstad, Bo Gustafsson Grip, Sonja Vidén. Distriktsstämma avhölls lördagen den 23 november 2019. Föreningen representerades av styrelseledamoten Lars Träff.

### Valberedning

Valberedning har till och med stämman utgjorts av Sonja Vidén, Birgitta Nygårds, och Bo Gustafsson Grip med Sonja Vidén som sammankallande.

### Stämma och informationsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2019. Informationsmöte hölls den 21 november 2019. 

\* Utsedd av HSB Stockholm

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

### Drift

Lokalvård sköts av MBC städservice AB. Trädgård och vinterunderhåll sköts till stor del av förvaltningens egen personal. Vinterunderhåll av parkeringarna sköts av Alltrac.

### Underhållsplan och underhållspolicy

Ett väl planerat underhåll behövs för att bibehålla våra fastigheters värde och för att förebygga fel. Underhållet syftar också till att upprätthålla en god boendekvalitet.

Brf Jupiters styrelse har sedan många år en underhållsplan, som uppdateras årligen och ger en grund även för budgetarbetet. Med hjälp av vår förvaltningspersonal och systematiska, årliga besiktningar lägger styrelsen upp en så långt möjligt preciserad plan för de närmaste fem åren.

Underhållsplanen baseras på det s.k. ”REPAB”-systemet, ett beprövat system med noggrant förtecknade tekniska åtgärder för byggnader och mark, som också ger genomsnittsvärden för underhållsintervall och kostnader i Sverige. Styrelsen har en 20-årig underhållsplan, som uppdateras årligen med hänsyn till konkreta, föreliggande behov. Med hjälp av underhållsplanen kan föreningen i god tid budgetera för, projektera, upphandla och genomföra nödvändiga underhållsprojekt. Genom ett genomtänkt underhåll hoppas vi också kunna minimera olyckor, kostsamma skador och oplanerade driftstörningar.

### Åtgärder under 2019

De mest omfattande åtgärderna under år 2019 har varit:

- Slutförande av fönsterbyte
- Renovering av lokaler för uthyrning.
- Utbyggnad av sorteringsstationer.
- Utbyte och injustering av samtliga stam- och radiatorventiler.
- Utbyte av gårdens belysning samt komplettering av belysningen vid parkeringen på Grindtorpsvägen 27-45.

### Slutförda större underhållsprojekt

2018: Renovering och ombyggnation av lekplatserna.

2018: Omläggning av tak och plåtbeklädnad på affärshuset Kometvägen 63.

2017: Utbyte av trapphusventilation.

2017: Byte av samtliga markförlagda fjärrvärmeledningar inom fastigheterna som del i moderniseringen av Panncentralen City.

2016: Utbyte av entrépartier mot innergården.

2016: Byggnation av bastu och träningslokal.

2016: Byte av fönster och balkongdörrar i lägenheter klassade som bullerstörda av Täby kommun.

2015: Obligatorisk ventilationskontroll, OVK med efterföljande åtgärder.

2015: Nya lokaler för boendeaktiviteter – Ganymedes – och övernattning – Thebe och Calisto.

2014: Renovering av lokaler och tvättstugor inklusive ny maskinutrustning.

2013: Renovering av balkonger.

2010-2014: Badrumsrenovering med stambyte i samtliga lägenheter.

### Åtgärder avseende Panncentralen City

Ombyggnad och renovering av panncentralen avslutades under 2017. Driften av panncentralen utförs sedan 2016 på entreprenad av Stockholm Exergi. Inga väsentliga åtgärder avseende PC City har utförts under 2019.

## Planerade underhållsarbeten

Efter upphandling av fönsterutbytesentreprenaden 2016 med beslut i februari 2017 fortsatte fönsterbytet under hösten 2019. Projektet avslutades 2019. Övriga underhållsåtgärder som planeras under 2020 är:

- Renovering av lokaler för uthyrning.
- Beskärning av träd och planteringar. Under 2020 kommer föreningen att anlita en trädgårdsarkitekt vars uppgift är att reda ut hur gårdens planteringar skall tas omhand.
- Ett nytt system för styrning av värmen kommer att installeras.

## Kommersiella hyresgäster

Föreningen hyr ut lokaler till näringsidkare vars hyror till föreningen bidrar till vår goda ekonomi. Bland våra kommersiella hyresgäster märks: Täby Kyrkornas Second Hand, KSH, Grindtorps Pizzeria, Salong Caresse, Förskolan Småklockorna, Kloiber Omsorg, Camillas hemtjänst & service, Leif Larsson Byggare, Rozé kemtvätt, Viktväktarna med flera.

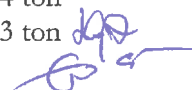
I takt med att lokaler som använts av våra entreprenörer friställs då entreprenaderna avslutats är det styrelsens ambition att få dessa lokaler uthyrda till marknadsmässiga hyror.

## Förpackningsinsamling

Den nya förpackningsinsamlingen har färdigställts och trimmats in under 2019.

Föreningens medlemmar har gjort en otrolig insats och tillsammans återvunnit 70,2 ton under 2019 enligt nedanstående fördelning.

Glas, färgat & ofärgat	14,5 ton
Tidningar	26,0 ton
Metall	2,0 ton
Plast	12,4 ton
Papper	15,3 ton



## Föreningens ekonomi och utveckling

### Föreningens policy för avgifter och finansiering

Brf Jupiters policy för avgifter och finansiering är att man som medlem och boende ska betala för sin egen andel av drift och slitage under den tid man bor i Brf Jupiter.

Det innebär att investeringar med en teknisk och ekonomisk livslängd på minst fem (5) år aktiveras i balansräkningen och att kostnaderna fördelas på de år som nyttjandet sker.

Avskrivningar motsvarande åtgärdernas tekniska och ekonomiska livslängd samt räntor tas upp i årsbudgeterna.

### Årets resultat


Föreningen redovisar ett överskott på 443 tkr efter avsättning till fonden för yttre underhåll med 4 606 tkr enligt budget och ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll med 4 000 tkr.

Nedan redovisas ett sammandrag av redovisningen för 2019 jämfört med 2018 samt kommentarer till de största förändringarna mellan åren.

Belopp i tkr	Redovisning 2019	Redovisning 2018
Fastighetskostnader	3 685	3 883
Reparationer	1 739	1 996
Periodiskt underhåll	7 330	5 116
Taxebundna kostnader	10 431	10 450
Övriga driftskostnader	1 929	2 053
Fastighetsskatt/-avgift	1 504	1 374
Administrativa kostnader	1 560	1 524
Styrelse & personalkostnader	4 276	4 059
Avskrivningar	14 917	13 795
Finansnetto, räntor mm	4 760	5 599
Summa	52 131	49 849
Intäkter, avgifter mm	53 180	53 044
Resultat	1 049	3 195
Avsättning till yttre reparationsfond	- 4 606	- 5 276
Ianspråktagande från yttre fond	4 000	2 473
Överskott	+443	+392

### Kostnader

Kostnaderna uppgår 2019 till totalt 52 131 tkr jämfört med 49 849 tkr 2018, vilket innebär en ökning med 2 282 tkr (4,6%).

- Periodiskt underhåll har ökat med 2 214 tkr och övriga kostnader har sammanlagt ökat med 68 tkr (0,1%).  
Kostnaderna för det periodiska underhållet varierar mellan åren beroende på innehållet i underhållsplanen.
- Fastighetskostnaderna har minskat med 198 tkr (5,1 %).
- Reparationskostnaderna har minskat med 257 tkr (12,8 %), vilket huvudsakligen beror på att fastigheten har underhållits väl.
- De taxebundna kostnaderna har minskat med 19 tkr, se specifikation på sidan 9
- Övriga driftskostnader har minskat med 124 tkr (6,0%), vilket huvudsakligen beror på minskad samfällighetsavgift till PC City med 130 tkr.
- Styrelse- och personalkostnader har ökat med 217 tkr (5,3 %). Detta beror delvis på ökade kostnader för fasta arvoden och mötesarvoden huvudsakligen beroende på att antalet styrelseledamöter har ökat från sex till sju. Dessutom har semesterlöneskulden ökat med 118 tkr. 

- Avskrivningarna har ökat med 1 122 tkr (8,1%) vilket huvudsakligen beror på att fönsterbyte slutförts för föreningens alla 844 bostadsrätter och för samtliga lokaler och gemensamma utrymmen.
- Finansnettot (räntor) har minskat med 841 tkr (15,0 %), vilket beror på lågt ränteläge och omsättning av lån till lägre räntor. Genomsnittsräntan uppgick vid årsskiftet till 1,15 % jämfört med 1,39 % 2018 och 1,70 % 2017.

### Periodiskt underhåll

Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgår till 7 330 tkr, varav 4 000 tkr har täckts genom ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.

Övrigt periodiskt underhåll, totalt 3 330 tkr, har kostnadsbokförts och därmed direktavskrivits i bokslut 2019. De större åtgärder som har genomförts är byte av stamventiler och radiatorventiler 5 208 tkr, garage och p-platser 1 367 tkr, hissar 252 tkr samt lokaler 266 tkr.

### Finansnetto

Under året har checkkredit på 15 miljoner kronor omvandlats till ett lån för att finansiera resterande del av fönsterbytet. Den totala låneskulden uppgår vid årsskiftet till 416,4 miljoner kronor. Tack vare lågt ränteläge och omsättning av lån till lägre räntor har den totala räntekostnaden kunnat hållas nere.

Investeringar i fönsterbytet har till stor del finansierats med egen likviditet, som huvudsakligen har skapats genom att amorteringar endast skett med 0,6 miljoner kronor medan avskrivningarna uppgår till 14,9 miljoner kronor. På grund av att fönsterbytet är färdigställt kommer amorteringarna att ökas väsentligt från och med 2020 för att minska föreningens låneskuld och räntekostnader.

### Intäkter

För 2019 uppgår intäkterna till totalt 53 180 tkr jämfört med 53 044 tkr 2018, vilket innebär en ökning med 136 tkr (0,3%). Noteras bör att nyttjandet av föreningens träningslokal och bastu har ökat och att intäkterna för 2019 uppgår till 135 tkr.

De två populära uthyrningsrummen nyttjades också frekvent under 2019 och gav 65 tkr i intäkt.

Årsavgifterna höjdes inte för 2019. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter även för 2020. Samma årsavgifter har därmed tillämpats fem år (2016–2020)

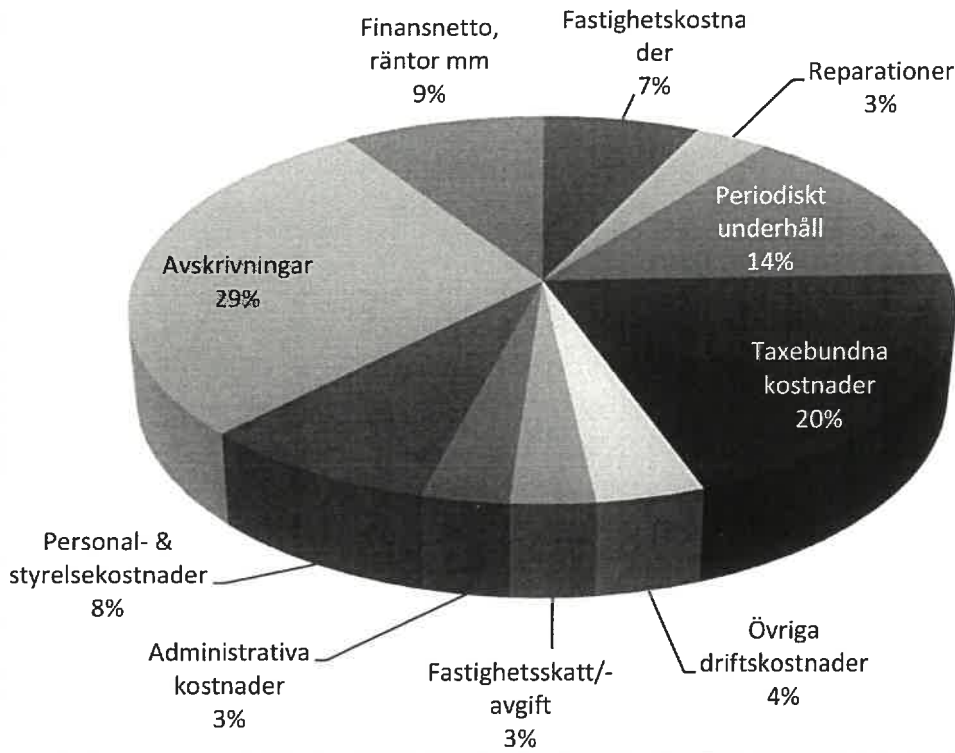
Intäkterna fördelar sig på:

Årsavgifter	46 015 tkr
Hyror garage och parkering	2 721 tkr
Bredband	618 tkr
Hyror lokaler, bostad, gym, bastu	3 500 tkr

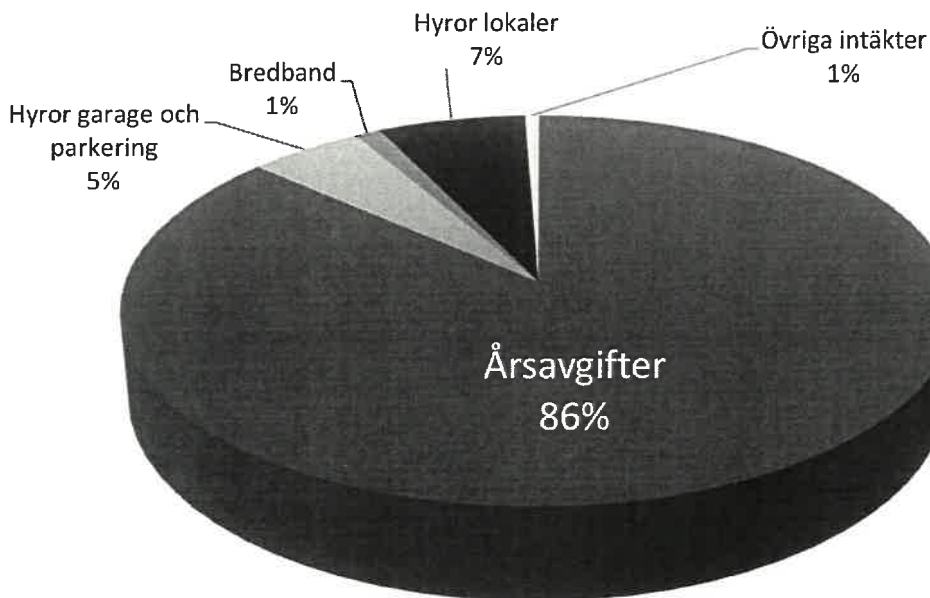
Övriga intäkter	326 tkr
Summa	53 180 tkr

Resultat och ställning [tkr]	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	53 180	53 044	53 449	52 952	51 855	48 769
Rörelseresultat	5 809	8 795	11 502	12 306	5 767	4 070
Resultat efter finansiella poster	1 049	3 195	5 050	4 668	- 2 423	-4 550
Årets resultat	1 049	3 195	5 050	4 668	- 2 423	-4 550
Balansomslutning	452 609	443 400	421 536	415 051	399 401	397 383

### Kostnader 2019



### Intäkter 2019



*Handwritten signature or initials in blue ink.*



Areauppgifter enligt taxeringsbesked, 63 242 m<sup>2</sup> bostäder och 7 956 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal [kr]	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsarea	727	727	727	727	727	692
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsarea	6 585	6 355	6 118	6 137	5 944	5 680
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalarea	23	24	23	18	18	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalarea	90	90	88	82	95	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalarea	17	17	20	22	18	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalarea	67	79	91	107	115	121

#### Taxebundna kostnader för värme, el och vatten [tkr]

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Värme och varmvatten	6 405	6 381	6 255	5 828	6 753	7 334
El	1 658	1 742	1 313	1 313	1 285	1 464
Vatten och avlopp	1 205	1 198	1 427	1 576	1 312	1 550
Sophämtning	886	878	1 072	1 035	1 044	918

Avgifterna för grovsoporna, 277 tkr (251 tkr 2018), ingår ej i ovanstående redovisning.

#### Kommunal avgift och fastighetsskatt

För bostadslägenhet är avgiften 1 377 (1 337) kronor per lägenhet och för lokaler 1 % av taxeringsvärdet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Under år 2019 har Brf. Jupiter erlagt 1 504 tkr i fastighetsskatt/kommunal avgift jämfört med 1 374 tkr år 2018.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 553 350	0	0	7 553 350
Fond för yttre underhåll se nedan	16 925 030	606 437	0	16 318 593
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>24 478 380</b>	<b>606 437</b>	<b>0</b>	<b>23 871 943</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	3 303 128	-606 437	3 195 329	714 236
Ansamlad förlust				
Årets resultat	1 049 344	1 049 344	-3 195 329	3 195 329
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 352 472</b>	<b>442 907</b>	<b>0</b>	<b>3 909 329</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>28 830 852</b>	<b>1 049 344</b>	<b>0</b>	<b>27 781 508</b>

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Vid årets början	16 318 593	13 515 743
Reservering enligt underhållsplan	4 606 300	5 275 600
Ianspråktagande enligt styrelsen beslut	-3 999 863	-2 472 750
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 925 030</b>	<b>16 318 593</b>

**Årets resultat**

Förslag till Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

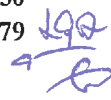
Årets resultat	1 049 344
Balanserad vinst	3 909 565
Reservering till fond för yttre underhåll	-4 606 300
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 999 863
Summa	4 352 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs 4 352 472

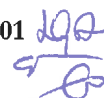
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt finansieringsanalys med noter.



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	51 914 363	51 876 689
Övriga rörelseintäkter		1 265 333	1 167 544
		<b>53 179 696</b>	<b>53 044 233</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-3 684 577	-3 883 088
Reparationer		-1 738 725	-1 995 750
Periodiskt underhåll		-7 329 859	-5 116 153
Taxebundna kostnader		-10 431 021	-10 450 116
Övriga driftskostnader		-1 929 248	-2 052 726
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-1 503 565	-1 374 428
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 560 186	-1 523 965
Personal och styrelsekostnad		-4 276 239	-4 058 439
Avskrivningar		-14 916 985	-13 794 938
		<b>-47 370 405</b>	<b>-44 249 603</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>5 809 291</b>	<b>8 794 630</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		10 921	12 734
Räntekostnader		-4 770 869	-5 612 035
		<b>-4 759 948</b>	<b>-5 599 301</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 049 344</b>	<b>3 195 329</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 049 344</b>	<b>3 195 329</b>
Tillägg till resultaträkningen gällande avsättning till föreningens yttre reparationsfond som görs i förslag till resultatdisposition på sidan 10.			
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll.		-4 606 300	-5 275 600
Ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.		3 999 863	2 472 750
<b>Förändring av fond</b>		<b>606 437</b>	<b>2 802 250</b>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>442 907</b>	<b>392 479</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<b>MATERIELLA</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	448 910 376	414 112 194
Pågående byggnation	Not 4	1 658 389	26 728 906
Maskiner och inventarier	Not 5	50 227	111 739
		<u>450 618 992</u>	<u>440 952 839</u>
<b>FINANSIELLA</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats HSB		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>450 619 492</b>	<b>440 953 339</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		26 122	4 799
Övriga fordringar		147 347	38 621
Förutbetalda kostnader	Not 6	1 036 563	987 362
		<u>1 210 032</u>	<u>1 030 782</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, Plus Giro och bank		779 338	1 415 480
		<u>779 338</u>	<u>1 415 480</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 989 370</b>	<b>2 446 262</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>452 608 862</b>	<b>443 399 601</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	7 553 350	7 553 350
Fond för yttre underhåll	16 925 030	16 318 593
	<u>24 478 380</u>	<u>23 871 943</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	3 303 128	714 236
Årets resultat	1 049 344	3 195 328
	<u>4 352 472</u>	<u>3 909 564</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>28 830 851</b>	<b>27 781 507</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Checkräkningskredit	Not 7	0
Skulder till kreditinstitut	Not 8 & 9	351 336 553
	<u>350 959 051</u>	<u>351 336 553</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	65 471 252	50 596 252
Leverantörsskulder	2 901 332	9 626 901
Övriga kortfristiga skulder	564 097	338 290
Upplupna kostnader	Not 10	1 453 951
Förutbetalda avgifter och hyror	2 452 633	2 256 147
	<u>72 818 959</u>	<u>64 281 541</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>452 608 862</b>	<b>443 399 601</b>

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

**FINANSIERINGSANALYS****Den löpande verksamheten**

Årets resultat	1 049 344	3 195 328
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>14 916 985</u>	<u>13 794 938</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<b>15 966 329</b>	<b>16 990 266</b>

Förändringar kortfristiga fordringar	-179 249	16 633
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	<u>-6 337 582</u>	<u>4 264 818</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	<b>-6 516 831</b>	<b>4 281 451</b>

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 449 498</b>	<b>21 271 717</b>
---	------------------	-------------------

**Investeringsverksamhet**

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	<u>-24 583 138</u>	<u>-46 165 262</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<b>-24 583 138</b>	<b>-46 165 262</b>

**Finansieringsverksamheten**

Långfristiga skulder inkl. checkräkningskredit	Not 8 & 9	<u>14 497 498</u>	<u>14 403 748</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<b>14 497 498</b>	<b>14 403 748</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-636 142</b>	<b>-10 489 797</b>
-------------------------	-----------------	--------------------

Likvida medel vid årets början	1 415 480	11 905 277
Likvida medel vid årets slut	<u>779 338</u>	<u>1 415 480</u>
	<b>-636 142</b>	<b>-10 489 797</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1.

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2019	2018
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Vindsisolering	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 och 30 år	20 och 30 år
Ventilation	10 och 15 år	10 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Tak	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	30 och 40 år	30 och 40år
Entré portar	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Markanläggning	10 år	10 år
Maskiner och inventarier	5 och 10 år	5 och 10 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	46 014 888	46 014 888
Hysesintäkter	5 899 475	5 861 801
	<b>51 914 363</b>	<b>51 888 224</b>

*Handwritten signature and initials*

	2019-01-01	2018-01-01
Not 2	2019-12-31	2018-12-31
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	28 444
Fastighetsskötsel gård beställ	0	118 040
Snöröjning/sandning	383 062	282 381
Städning entreprenad	2 267 193	2 212 660
Städning beställning	166 200	121 000
Obligatoriska besiktningskostnader	0	12 500
Hissbesiktning	47 688	43 500
Bevakning	15 810	14 211
Serviceavtal hiss	264 120	257 304
Serviceavtal tvättstugor	72 572	69 570
Förbrukningsmateriel	208 588	283 253
Fordon	58 113	54 848
Tvättmedel/sköljmedel	116 226	229 044
Störningsjour och larm	41 704	42 706
Brandskydd	43 301	113 627
	<b>3 684 577</b>	<b>3 883 088</b>
<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	53 057	120 046
Lokaler	69 499	156 864
Gemensamma utrymmen	3 763	87 576
Tvättstuga	118 123	97 241
Sophantering/återvinning	58 969	0
Entré/trapphus	60 614	61 402
Lås	279 703	288 971
VVS	64 131	174 084
Värmeanläggning/undercentral	45 332	0
Ventilation	169 503	109 875
Elinstallationer	112 540	175 349
Hiss	355 235	381 436
Fönster	0	27 814
Balkonger/altaner	57 663	69 212
Mark/gård/utemiljö	96 164	78 300
Garage/parkering	79 125	22 232
Skador/klotter/skadegörelse	46 042	24 980
Vattenskada	69 262	120 367
	<b>1 738 725</b>	<b>1 995 750</b>



	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 2 fortsättning</b>		
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lokaler	265 675	363 585
Gemensamma utrymmen	0	60 000
Tvättstuga	24 625	0
Källare	45 000	0
Entré/trapphus	0	19 625
Lås	42 077	0
VVS	5 208 014	4 025 953
Ventilation	80 569	0
Hiss	252 184	29 700
Mark/gård/utemiljö	44 655	277 423
Garage/parkering	1 367 060	339 867
	<b>7 329 859</b>	<b>5 116 153</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	1 658 062	1 742 193
Värme	6 405 308	6 381 370
Vatten	1 205 212	1 197 591
Sophämtning/renhållning	885 589	878 221
Grovsopor	276 850	250 741
	<b>10 431 021</b>	<b>10 450 116</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	597 502	587 231
Samfällighetsavgift till PC City	560 000	690 000
Kabel-TV	252 686	256 435
Bredband	519 060	519 060
	<b>1 929 248</b>	<b>2 052 726</b>
<b>Fastighetsskatt/kommunal avgift</b>	<b>1 503 565</b>	<b>1 374 428</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	9 244	8 869
Trycksaker	14 465	18 705
Tele och datakommunikation	304 900	401 147
Juridiska kostnader	87 172	29 688
Inkassering avgift/hyra	9 072	12 595
Revisionsarvode extern revisor	32 594	43 688
Förenings-kostnader	159 453	205 577
Styrelseomkostnader	43 626	38 272
Administration	380 589	336 291
Korttidsinventarier	148 429	60 009
Konsultarvode	97 569	116 361
Bankavgift	43 981	16 286
Föreningsavgifter HSB	200 600	200 600
Föreningsavgift KFO	11 381	19 107
Bostadsrätterna Sverige Ek För	17 110	16 770
	<b>1 560 186</b>	<b>1 523 965</b>

	2019-01-01	2018-01-01
Not 2 fortsättning	2019-12-31	2018-12-31
<b>Personal och styrelsekostnader</b>		
Föreningen har haft fyra heltidsanställda och en deltidanställd, fem män. Föregående år fanns fyra heltidsanställda och en deltidanställd, fem män.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	736 300	688 533
Löner	2 163 191	2 081 655
Sociala kostnader, uttagsskatt, löneskatt	1 358 072	1 249 060
Övriga personalkostnader	18 676	39 191
	<u>4 276 239</u>	<u>4 058 439</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	946 536	946 536
Förbättringar	13 803 673	12 664 436
Markanläggning	105 264	52 632
Maskiner	40 028	109 854
Inventarier	21 484	21 480
	<u>14 916 985</u>	<u>13 794 938</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>47 370 405</b>	<b>44 249 603</b>

Not 3	2019-12-31	2018-12-31
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	557 076 827	522 068 413
Nyanskaffningar	49 653 655	35 008 414
Utgående anskaffningsvärde	<u>606 730 482</u>	<u>557 076 827</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-142 964 633	-129 301 029
Årets avskrivningar enligt plan	-14 855 473	-13 663 604
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-157 820 106</u>	<u>-142 964 633</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	448 910 376	414 112 194
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 850 316	7 850 316

Taxeringsvärde	2019	2018
Taxeringsvärde byggnad	611 200 000	524 400 000
Taxeringsvärde mark	548 800 000	403 200 000
	<u>1 160 000 000</u>	<u>927 600 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	1 126 000 000	903 000 000
Lokaler	34 000 000	24 600 000
	<u>1 160 000 000</u>	<u>927 600 000</u>

Not 4	2019-12-31	2018-12-31
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Ombyggnad förskola och värmeanläggning		
Ingående balans	26 728 906	15 572 057
Årets förändring	24 583 138	46 165 263
Årets omklassificering till byggnad	-49 653 655	-35 008 414
	<u>1 658 389</u>	<u>26 728 906</u>

Not 5	2019-12-31	2018-12-31
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 595 105	1 595 105
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 595 105</u>	<u>1 595 105</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-1 483 366	-1 352 032
Årets avskrivningar enligt plan	-61 512	-131 334
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 544 878</u>	<u>-1 483 366</u>

Redovisat restvärde vid årets slut	<u>50 227</u>	<u>111 739</u>
------------------------------------	---------------	----------------

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

Not 6	2019-12-31	2018-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Fastighetsförsäkring	640 737	597 502
Försäkring trädgårdsmaskiner	0	0
Larmförmedling Rapid	6 930	6 760
Bredbandskostnad	129 765	129 765
Kabel TV	66 986	66 932
Brandskyddsbutiken/Add Secure AB	26 748	19 429
Jourmontör	0	7 537
Hemsida	0	5 486
Årsavgift Bostadsrätterna	17 450	17 110
Kopiator	20 457	19 401
Hogia	119 544	109 494
Euro Accident grupplivförsäkring	7 946	7 946
	<b>1 036 563</b>	<b>987 362</b>

*Handwritten signature/initials in blue ink.*

Not 7	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
<b>CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>			
Beviljad kredit		3 000 000	15 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	1,65 %	0	0
Efter balansdagen har föreningens beviljade checkräkningskredit utökats med		0	0

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Nordea Hypotek AB	0,938 %	15 000 000	30 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,100 %	15 000 000	0	2024-05-22
Nordea Hypotek AB	1,290 %	28 555 303	28 701 555	2020-02-19
Nordea Hypotek AB	0,972 %	20 000 000	20 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	0,619 %	15 000 000	25 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	0,480 %	10 000 000	0	2023-08-16
Nordea Hypotek AB	0,662 %	20 000 000	20 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,400 %	15 000 000	15 000 000	2022-06-15
Nordea Hypotek AB	0,560 %	15 000 000	15 000 000	2024-08-21
Nordea Hypotek AB	1,600 %	15 000 000	15 000 000	2023-05-15
Nordea Hypotek AB	0,589 %	15 000 000	30 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	0,569 %	15 000 000	0	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	0,520 %	12 500 000	25 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	0,810 %	12 500 000	0	2022-03-18
Stadshypotek AB	1,31 %	15 000 000	15 000 000	2021-06-01
Stadshypotek AB	1,29 %	15 000 000	15 000 000	2021-06-01
Stadshypotek AB	1,22 %	24 406 250	24 531 250	2020-03-01
Stadshypotek AB	1,08 %	12 000 000	24 500 000	2023-09-30
Stadshypotek AB	1,10 %	12 468 750	0	2024-06-30
Stadshypotek AB	1,07 %	24 000 000	24 200 000	2023-07-30
Stadshypotek AB	1,16 %	30 000 000	30 000 000	2022-09-01
Stadshypotek AB	1,18 %	30 000 000	30 000 000	2021-12-30
Stadshypotek AB	1,21 %	15 000 000	15 000 000	2023-09-01
Stadshypotek AB	0,95 %	15 000 000	0	2024-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>416 430 303</b>	<b>401 932 805</b>	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 971 252	-596 252
Stiborlån som förfaller till villkorsändring 2020 (förändrad redovisningsprincip 2018)	-62 500 000	-50 000 000
	<b>350 959 051</b>	<b>351 336 553</b>

Not 9	2019-12-31	2018-12-31
<b>UTTAGNA FASTIGHETSINTECKNINGAR</b>		
Ingående balans	419 250 000	404 250 000
Förändringar under året		15 000 000
Utgående balans	419 250 000	419 250 000
	<b>419 250 000</b>	<b>419 250 000</b>

Not 10	2019-12-31	2018-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Upplupna kostnader el	120 689	179 989
Upplupna kostnader sophämtning	73 601	66 765
Upplupna kostnader extern revisor	40 000	46 000
Upplupen kostnad låneräntor	293 015	377 821
Upplupen kostnad semesterlöneskuld	803 606	648 635
Upplupen kostnad snöröjning	0	59 798
Upplupen kostnad städ	30 500	11 250
Upplupen kostnad lokaler	47 421	0
Upplupen kostnad VVS	0	6 076
Upplupen kostnad elinstallationer	0	6 136
Upplupen kostnad VVS periodiskt underhåll	0	12 041
Upplupen kostnad hiss periodiskt underhåll	0	29 700
Upplupen kostnad konsult	0	9 740
Upplupna kostnader bank	13 813	0
Upplupen intäkt övernattningsrum	7 000	0
	<b>1 429 645</b>	<b>1 453 951</b>

**Not 11****VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET SLUT**

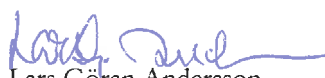
Inget väsentligt har hänt efter räkenskapsåret slut

Not 12	2019-12-31	2018-12-31
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>		
<b>Borgensåtagande</b>		
Ingående balans	22 000 000	22 000 000
Förändringar under året	0	0
Utgående balans	22 000 000	22 000 000

TÄBY den 25/3 2020



Pelle Edmark  
Ordförande



Lars Göran Andersson  
Vice ordförande



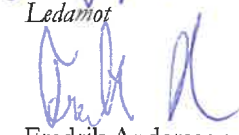
Anna Jägberg  
Sekreterare



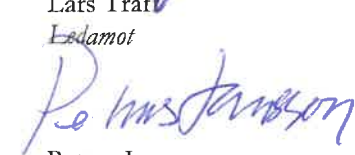
Anna Wraxe  
Ledamot



Lars Träf  
Ledamot



Fredrik Andersson  
Ledamot

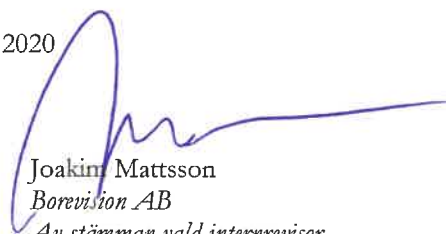


Petrus Jansson  
Ledamot (HSB-representant)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2020



Ola Trané  
Borevision AB  
Av stämman vald revisor



Joakim Mattsson  
Borevision AB  
Av stämman vald internrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby, org.nr. 716000-0449

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jupiter 1 i Täby för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga

### 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 de 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. De 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 revisionsred 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 revisionsred 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 1 i Täby för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisor 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.

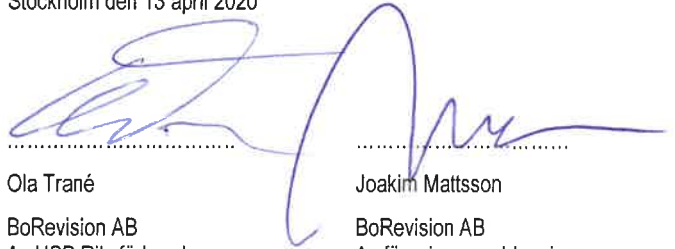
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm den 13 april 2020



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor