Årsredovisning 2014

HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari -31 december 2014. 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 3 mars 2014.

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 Protector 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^2, varav 63 242 m^2 utgör lägenhetsarea och 7 956 m^2 utgör lokal- och garageytor. Total uppvärmd area är 69 538 m^2.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 844 lägenheter och en mindre lokal om 22 m^2 med bostadsrätt samt 209 lokaler, förråd och garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

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

Våra boende

För 39 år sedan, 1975, bodde här totalt 1 892 personer, varav 560 barn i åldern 0-19 år och knappt 200 personer 60+ år. Vid utgången av 2014 bor det 1409 personer, varav 157 barn 0-19 år och 566 personer 60+ år i föreningen.

År	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Antal boende	1 409	1 329	1 331	1 350	1 350	1 409

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 093 (1 087) medlemmar. Av föreningens 844 medlemslägenheter har under året 85(87) överlåtits, dvs. 10,1 %.

Fritidsverksamheten

Brf. Jupiter har sedan många år en fritidsverksamhet med aktiviteter för intresserade boende. Fasta inomhusaktiviteter år 2014 var "vävstuga", vinkunskap, kultur-/studiecirkel och sopplunchеr. Lokalerna som disponeras för detta är "vävstugan" med sex vävstolar på Grindtorpsvägen 31, källarplan, samt vår fina boendelokal Ganymedes i entréplan på Grindtorpsvägen 3. Under året hölls även "öppet hus" och luciafirande där. En snickerilokal finns också, och möjligheter att ordna fler efterfrågande lokaler undersöks.

Lokalen Ganymedes, som iordningställdes för att användas av de boende som så önskade under den tid de berördes av stambytet, kan även hyras av boende för privata fester o. dyl. Den är utrustad för 30 personer; det antal brandmyndigheterna godtar. Uthyrning administreras av Brf. Jupiters förvaltningskontor.

Utomhus finns bl.a. en boulebana med regelenliga mått i rundeln mitt på Brf Jupiters gård. En boulegrupp, öppen för alla, spelade regelbundet under sommarhalvåret. En gårds- och städdag hölls på våren, och en på hösten. Runt 40 personer i alla åldrar deltog: planterade, rensade, räfsade, plockade skräp och umgicks. Korv respektive soppa serverades i en välbehövlig paus.

Den trädgårdsgrupp som vuxit till under 2013 bidrog på olika sätt till gårdens skötsel hela sommarhalvåret 2014. Gruppen är öppen för alla intresserade som har tid och ork för någon insats.

Fritidsverksamheten samordnas av Brf Jupiters fritidsutskott. Informationsbladet "Fritidsnytt i Grindtorp" sätts upp i portarna i början av vår- och höstterminen. Det finns även på hemsidan.

Organisation

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Till och med ordinarie stämma 2014:		Efter ordinarie stämma 2014[1]:	
Pelle Edmark	Ordförande	Pelle Edmark	Ordförande
Lars-Göran Andersson	Vice ordförande	Lars-Göran Andersson	Vice ordförande
Dag Svedros	Sekreterare	Dag Svedros	Sekreterare
Sonja Vidén	Studie- & fritidsorganisatör	Sonja Vidén	Studie- & fritidsorganisatör
Hagen Hopp	Ledamot	Hagen Hopp	Ledamot
Lars Sterner	Byggsakkunnig	Lars Sterner	Byggsakkunnig
Mats Höjbrandt[2]	Ledamot	Mats Höjbrandt[2]	Ledamot
Anna Johannesson	Suppleant	Anna Johannesson	Ledamot
Lotten Lindmark	Suppleant	Marcus Hotakainen	Suppleant
		Hannah Lennartsson	Suppleant

1 Egentligen efter styrelsens konstituerande möte, det första efter stämman.

2 Utsedd av HSB Stockholm.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Pelle Edmark, Lars Göran Andersson, Sonja Vidén, Hagen Hopp, Marcus Hotakainen och Hanna Lennartsson.

Föreningens firma har tecknats av Pelle Edmark, Lars-Göran Andersson, Sonja Vidén och Lars Sterner, två i förening. Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden samt en planeringsdag.

Den 21 november 2014 hölls sedvanligt höst-/informationsmöte. Styrelsen informerade om budget och planerat underhåll för budgetåret 2015, nyheter om avgiftsuttag för p-platser, webbsidor, regler för avfallshantering samt panncentralen PC-City. Tillträdande ny förvaltare presenterades.

Jupiterbladet har kommit ut med två nummer under 2014.

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 samt Lars Vidén. Distriktsstämma 2014 avhölls den 18 november.

Valberedning

Valberedning har till och med stämman utgjorts av, Bo Gustafsson Grip sammankallande, Lena Edholm och Kjell Nilsson.

Stämma och informationsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2014. informationsmöte hölls den 19 november 2014.

Förvaltning

Såväl den ekonomiska som den tekniska förvaltningen sköts av föreningens anställda personal. Under 2014 hade föreningen fyra medarbetare. Under hösten genomfördes rekrytering av ny förvaltare. Den nya förvaltaren, Kristofer Kilander, efterträdde Kjell Nilsson den 1 februari 2015.

Föreningen har gruppanslutning till Internet via Riksnet, för samtliga lägenheter. Kostnaden för varje lägenhet är 51,25 kr/månad och ingår i månadsavgiften. Det står varje medlem fritt att utnyttja denna anslutning eller att använda sig av Bredbandsbolaget som vi tidigare hade avtal med. Gruppanslutningen avser dock endast anslutning via Riksnet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

Drift

Lokalvård sköts av MBC städservice AB. Trädgård och vinterunderhåll sköts av Green Landscaping AB. Kostnaderna regleras via avtal.

Underhållsplan

Ett väl planerat underhåll behövs för att bibehålla våra fastigheters värde och för att förebygga fel. 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 listade tekniska åtgärder för byggnader och mark, som också ger genomsnittsvärden för underhållsintervall och kostnader i Sverige. En tidigare, 20-årig underhållsplan utgör en bra bas för styrelsens femåriga plan.

Åtgärder under 2014

De mest omfattande åtgärderna under år 2014 har varit

- Stambyte med badrumsrenovering på Grindtorpsvägen 13-1. Totalt 192 lägenheter. Föreningens hittills största renoveringsprojekt har därmed avslutats.
- Byte av fönster och balkongdörrar på gatusidan i de lägenheter som av kommunen klassats som

bullerstörda av den nyligen öppnade Täby allé. Till detta byte har kommunen och Trafikverket bidragit med 1.800.000:- för installation av extra ljuddämpande fönster.

- Renovering av lokaler och tvättstugor inklusive ny maskinutrustning.
- Utbyte av entrédörrspartier har påbörjats med start där renoveringsbehoven är störst. Under 2014 har åtta partier bytts ut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Föreningens nästa stora renoveringsprojekt är utbyte av samtliga fönster. I och med att föreningen erhöll bidrag för att byta till extra ljudisolerande fönster underförutsättning att bytet var slutför inom år 2014 (senare något förlängt) tvingades vi forcera bytet av fönster i de ovan nämnda lägenheterna. Under 2015 kommer projektering och upphandling av resterande fönster att genomföras. Övriga underhållsåtgärder under 2015 är:

- Renovering av lokaler samt resterande tvättstugor inklusive ny maskinutrustning.
- Fortsatt utbyte av entrédörrspartier.
- Fortsatt utbyte av uttjänta fönster.
- Ny trapphusventilation.
- Byte av kulvertrör inom fastigheterna; utgör del av PC Citys modernisering.
- Anpassning av avfallshantering till nya krav.

Panncentralen City

Brf Jupiter får sin värme för uppvärmning och produktion av tappvarmvatten från Panncentralen City. PC City ägs tillsammans med Brf City och Brf Venus och drivs idag på entreprenad av Termoekonomi AB. Från och med årsskiftet 2015/16 kommer detta att skötas av Fortum Värme AB.

I samband med övergången av entreprenaden kommer delar av panncentralen att byggas om och ledningsnätet kommer att ersättas med ett nytt, modernare och anpassat till dagens fjärrvärmestandard. Upphandling av nytt ledningsnät pågår och beräknas vara klart senast under maj månad 2015. Eftersom panncentralens ledningsnät når ända fram till varje förenings undercentraler (där värmeväxlare finns) kommer bytet att märkas både genom det arbete som utförs och att värme och varmvatten kan komma att stängas av under korta men i förväg annonserade perioder. Brf Jupiter har sju värmecentraler. Hela bytet beräknas vara klart senast under september månad.

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, VIC kemtvätt 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.

Föreningens ekonomi och utveckling

Riktlinjer för avgifter och finansiering

Brf Jupiters riktlinjer 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 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 67 tkr efter avsättning till fonden för yttre underhåll med 600 tkr enligt budget och ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll med 5 217 tkr (periodiskt underhåll).

Nedan redovisas ett sammandrag av redovisningen för 2014 jämfört med 2013 samt kommentarer till de största förändringarna mellan åren.

Belopp i tkr	Redovisning 2014	Redovisning 2013
Fastighetskostnader	5 266	3 393
Reparationer	3 145	2 604
Periodiskt underhåll	7 995	2 808
Taxebundna kostnader	11 692	13 852
Övriga driftskostnader	1 559	1 563
Fastighetsskatt/-avgift	1 245	1 239
Administrativa kostnader	1 419	1 714
Personalkostnader	3 687	4 718
Avskrivningar	8 691	6 132
Finansnetto, räntor mm	8 620	7 472
Summa	53 319	45 495
Intäkter, avgifter mm	48 769	46 847
Resultat	-4 550	+1 352
Avsättning till yttre reparationsfond	-600	-1 057
Ianspråktagande från yttre fond	5 217	0
Överskott	+67	+295

Kostnader

Kostnaderna uppgår 2014 till totalt 53 319 tkr jämfört med 45 495 tkr 2013, vilket innebär en ökning med 7 824 tkr (17,2 %).

Den relativt stora kostnadsökningen mellan 2013 och 2014 beror bland annat på att vissa gemensamma utrymmen åtgärdats efter stambytet. Som exempel kan nämnas extra städning, 2 216 tkr, och målning av källargolv med flera gemensamma utrymmen, 3 077 tkr.

Avskrivningarna har ökat med 2 559 tkr och finansnettot (räntor) med 1 148 tkr, vilket huvudsakligen beror på att arbetet med stambyte och badrumsrenovering har slutförts. De taxebundna kostnaderna har minskat med 2 161 tkr (se specifikation på sidan 8).

Periodiskt underhåll

Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgår till 7 995 tkr. De största åtgärderna är målning av källargolv och andra gemensamma utrymmen, 3 077 tkr, byte och reparation av fönster, 1 113 tkr, och mark, gård, utemiljö 1 027 tkr. Dessa poster, totalt 5 217 tkr, har finansierats genom ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.

Övrigt periodiskt underhåll, totalt 2 778 tkr, består av många relativt små kostnadsposter, som har kostnadsbokförts och därmed direktavskrivits i bokslut 2014.

Finansnetto

Nyupplåning till stambyte med badrumsrenovering samt vissa övriga investeringar har under 2014 gjorts med 85 miljoner kronor. Den totala låneskulden inklusive utnyttjad checkkredit uppgår vid årsskiftet till 368 miljoner kronor. Tack vare att upplåningen har kunnat ske till låg ränta i kombination med bra likviditetsplanering och optimalt utnyttjande av checkkrediten i rätt tid har den totala räntekostnaden kunnat hållas nere.

Borgensåtagande för PC Citys modernisering

Brf Jupiter har efter styrelsebeslut gått i borgen såsom för egen skuld intill ett högsta belopp av 22 000 tkr för Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City) samtliga nuvarande och blivande förpliktelser gentemot AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad (Fortum Värme).

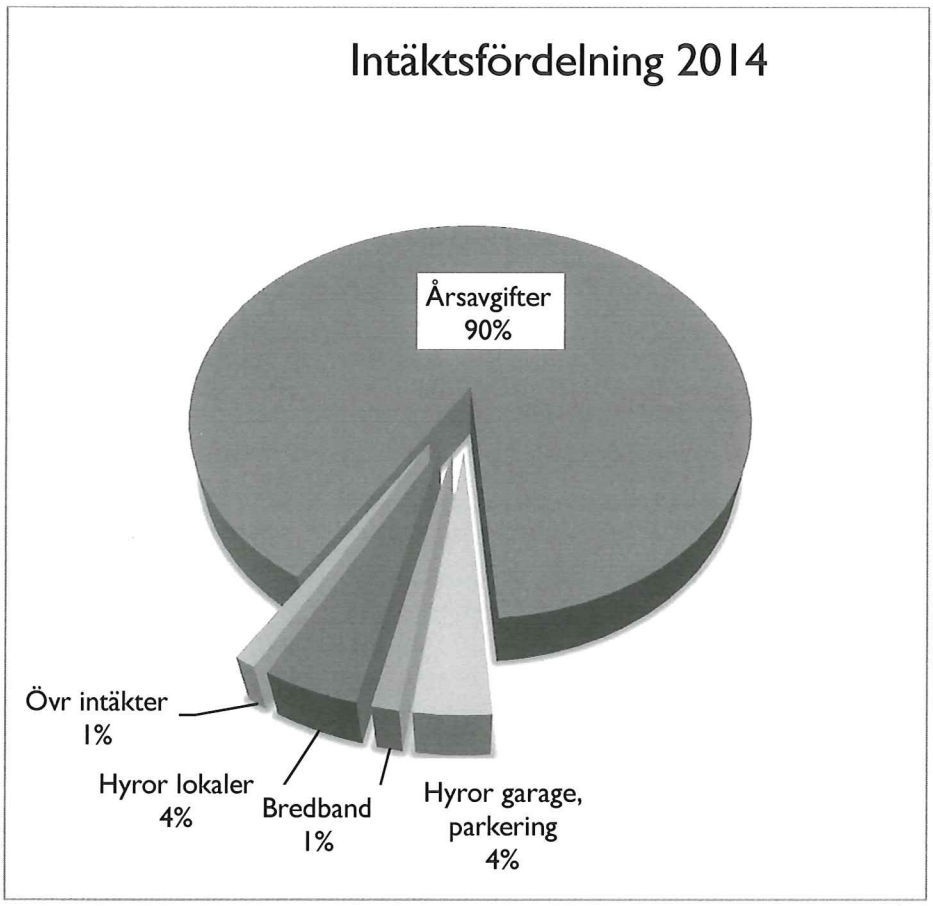
Anledningen till detta åtagande är att PC City tecknat avtal med Fortum Värme, dels avtal rörande leverans av fjärrvärme, dels avtal rörande nyttjanderätt till värmeproduktionsanläggningar, dels avtal rörande vissa investeringar i dessa anläggningar. Likalydande borgensåtaganden har gjorts av Brf Venus och Brf City som är de två andra delägarna till PC City tillsammans med Brf Jupiter.

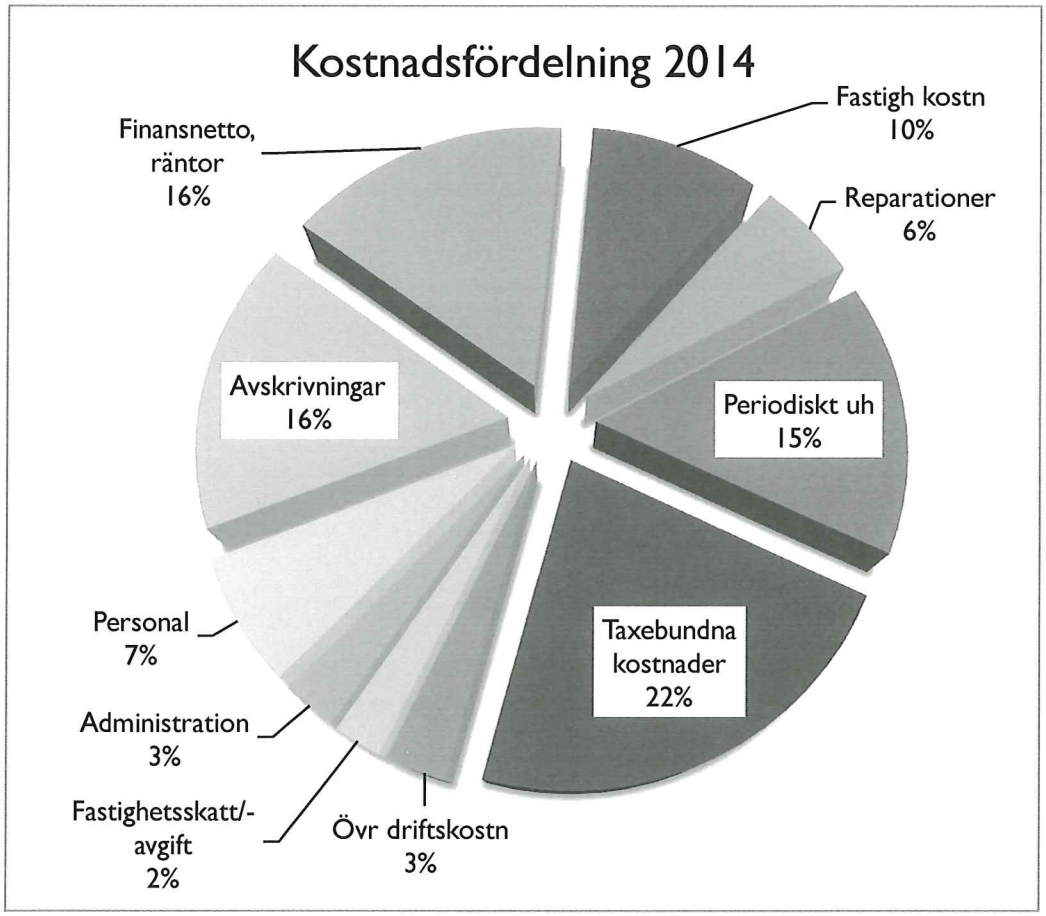
Intäkter

För 2014 uppgår intäkterna till totalt 48 769 tkr jämfört med 46 847 tkr 2013, vilket innebär en ökning med 1 922 tkr. Årsavgifterna höjdes med 4 % 2014.

Intäkterna fördelar sig på:		
Årsavgifter	43 786 tkr	
Hyror garage och parkering	1 717 tkr	
Bredband	618 tkr	
Hyror lokaler	2 148 tkr	(Second hand-butik, frisörsalong, förskola, hemtjänst, målerifirma, byggföretag, kemtvätt, pizzeria m.fl.)
Övriga intäkter	500 tkr	
Summa	48 769 tkr	

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning [tkr]	48 769	46 847	46 853	44 617	42 556
Rörelseresultat	4 070	8 824	9 235	4 395	-2 309
Resultat efter finansiella poster	-4 550	1 352	3 832	514	-5 052
Årets resultat	-4 550	1 352	3 832	514	-5 052
Balansomslutning	397 383	334 683	254 733	175 511	143 676


Intäktsfördelning 2014
Årsavgifter 90%
Övr intäkter 1%
Hyror lokaler 4%
Bredband 1%
Hyror garage, parkering 4%


Kostnadsfördelning 2014
Fastigh kostn 10%
Reparationer 6%
Periodiskt uh 15%
Taxebundna kostnader 22%
Övr driftskostn 3%
Fastighetsskatt/-avgift 2%
Administration 3%
Personal 7%
Avskrivningar 16%
Finansnetto, räntor 16%

Areauppgifter enligt taxeringsbesked, 63 242 m^2 bostäder och 7 956 m^2 lokaler.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m^2 bostadsrättsarea	692	665	665	633	602
Lån/m^2bostadsrättsarea	5 680	4 337	3 418	2 279	1 761
Elkostnad/m^2totalarea	21	24	23	33	32
Värmekostnad/m^2totalarea	103	129	144	136	166
Vattenkostnad/m^2 totalarea	22	22	20	23	25
Kapitalkostnader/m^2 totalarea	121	105	78	55	39

Taxebundna kostnader för värme, el och vatten

	2014	2013	2012	2011	2010
Värme och varmvatten	7 334	9 161	9 987	9 669	11 787
El	1 464	1 735	1 599	2 341	2 301
Vatten och avlopp	1 550	1 589	1 393	1 610	1 752
Sophämtning	918	921	903	1 028	943

Avgifterna för grovsoporna, 425 tkr ingår ej i ovanstående redovisning.

De huvudsakliga orsakerna till de lägre taxebundna kostnaderna är installation av nya effektivare undercentraler med moderna styrsystem för värme och varmvatten. Dessutom har det slutits ett nytt elavtal 2012 som innebär lägre elkostnad.

Kommunal avgift och fastighetsskatt

För bostadslägenhet är avgiften 1 217 (1 210) kronor per lägenhet och för lokaler 1 % av taxeringsvärdet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Under år 2014 har Brf. Jupiter erlagt 1 245 tkr i fastighetsskatt/kommunal avgift jämfört med 1 239 tkr år 2013.

Årets resultat

Förslag till Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	-4 550 088,78
Balanserad vinst	3 382 579,78
Reservering till fond för yttre underhåll	-600 000,00
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	5 216 929,00
Summa	3 449 420,00
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	3 449 420,00

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

RESULTATRÄKNING		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	47 780 229	45 921 845
Övriga rörelseintäkter		988 935	925 349
		48 769 164	46 847 194
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-5 265 870	-3 392 701
Reparationer		-3 145 209	-2 604 000
Periodiskt underhåll		-7 995 044	-2 807 816
Taxebundna kostnader		-11 691 886	-13 852 528
Övriga driftskostnader		-1 559 587	-1 563 377
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-1 245 148	-1 239 240
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 418 740	-1 713 557
Personalkostnader		-3 686 631	-4 717 245
Avskrivningar		-8 691 222	-6 132 283
		-44 699 337	-38 022 747
RÖRELSERESULTAT		4 069 827	8 824 447
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		50 746	67 067
Räntekostnader		-8 670 662	-7 539 113
		-8 619 916	-7 472 046
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 550 089	1 352 401
ÅRETS RESULTAT		-4 550 089	1 352 401

Tillägg till resultaträkningen gällande avsättning till föreningens yttre reparationsfond som görs i förslag till resultatdisposition på sidan 8.

	2014	2013
Avsättning till fond för yttre underhåll.	-600 000	-1 057 000
Ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.	5 216 929	0
Förändring av fond	4 616 929	-1 057 000
Resultat efter fondförändring	66 840	295 401

192

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	392 927 690	201 428 447
Pågående byggnation	Not 4	2 719 247	130 516 514
Maskiner och inventarier	Not 5	517 134	171 051
		396 164 071	332 116 012
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats HSB		500	500
		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		396 164 571	332 116 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 628	64 704
Övriga fordringar		332 520	384 681
Förutbetalda kostnader	Not 6	880 165	806 008
		1 216 313	1 255 393
KASSA OCH BANK			
Kassa, Plus Giro och bank		2 019	1 310 706
		2 019	1 310 706
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 218 332	2 566 099
SUMMA TILLGÅNGAR		397 382 903	334 682 611

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 553 350	7 553 350
Fond för yttre underhåll	Not 8	6 288 646	10 905 575
		13 841 996	18 458 925
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		7 999 509	2 030 179
Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		-4 550 089	1 352 401
		3 449 420	3 382 580
SUMMA EGET KAPITAL		17 291 416	21 841 505
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	0	1 141 197
		0	1 141 197
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 10	8 329 551	26 869 511
Skulder till kreditinstitut	Not 11	359 250 000	274 250 000
		367 579 551	301 119 511
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		8 170 151	5 868 370
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		66 905	137 175
Upplupna kostnader	Not 12	1 911 723	2 496 134
Förutbetalda avgifter och hyror		2 363 156	2 078 720
		12 511 935	10 580 399
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		397 382 903	334 682 611
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	374 250 000	335 000 000
Ansvarsförbindelser			
Borgensåtagande		22 000 000	0

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
FINANSIERINGSANALYS			
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-4 550 089	1 352 401
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		8 691 222	6 132 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 141 133	7 484 684
Förändringar kortfristiga fordringar		39 080	-152 839
Ianspråktagande medlemmarnas reparationsfond		-1 141 197	-562 447
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)		1 931 537	-5 742 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		829 420	-6 458 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 970 553	1 026 614
Investeringsverksamhet			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		-72 739 280	-89 469 281
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-72 739 280	-89 469 281
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder inkl. checkräkningskredit	Not 10	66 460 040	84 902 699
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		66 460 040	84 902 699
Årets kassaflöde		-1 308 687	-3 539 968
Likvida medel vid årets början		1 310 706	4 850 674
Likvida medel vid årets slut		2 019	1 310 706
		-1 308 687	-3 539 968

190

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3 principer. Presenterade jämförelsetal stämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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.

	2014	2013
AVSKRIVNINGAR		
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 år	10 år
Soprum/sophus	30 år	30 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	30 år	30 år
Markanläggning	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Stambyte	50 år	50 år

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

Not 1	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	43 786 824	42 085 748
Hyresintäkter	3 993 405	3 836 097
	47 780 229	45 921 845

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	175 138	158 525
Fastighetsskötsel gård entreprenad	506 362	526 228
Fastighetsskötsel gård beställ	103 704	107 950
Snöröjning/sandning	134 317	306 227
Städning entreprenad	1 044 015	767 701
Städning beställning	2 214 538	387 846
Hissbesiktning	39 925	38 188
Bevakning	2 524	67 749
Serviceavtal	273 475	216 710
Förbrukningsmateriel	333 799	208 383
Tvättmedel/sköljmedel	111 250	284 550
Störningsjour och larm	106 864	50 869
Brandskydd	75 267	149 078

Fordon	74 154	122 697
Sittplatser i trapphus	70 538	0
	5 265 870	3 392 701

Reparationer	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Brf Lägenheter	69 573	52 748
Lokaler	33 391	99 968
Gemensamma utrymmen	0	52 044
Tvättstuga	37 329	107 802
Sophantering/återvinning	4 406	5 282
Källare	1 688	12 450
Entré/trapphus	15 865	143 102
Lås	360 722	337 513
Installationer	1 826	0
VVS	248 687	227 283
Värmeanläggning/undercentral	100 376	94 290
Ventilation	274 250	255 764
Elinstallationer	121 842	187 113
Hiss	657 390	282 921
Bredband	2 008	0
Fasad	0	15 325
Fönster	27 159	66 108
Balkonger/altaner	420 453	15 243
Mark/gård/utemiljö	205 637	224 402
Garage/parkering	53 596	102 032
Skador/klotter/skadegörelse	202 083	136 578
Vattenskada	306 928	186 032
	3 145 209	2 604 000

Periodiskt underhåll		
Lokaler	478 138	360 292
Gemensamma utrymmen	3 076 878	314 900
Vind	0	40 358
Entré/trapphus	685 272	0
Lås	280 224	274 835
Installationer	377 603	72 169
Värmeanläggning	0	113 876
Elinstallationer	409 231	70 696
Fasad	217 162	0
Bredband	0	250 000
Fönster	1 113 320	687 372
Mark/gård/utemiljö	1 026 731	623 318
Garage/parkering	330 485	0
	7 995 044	2 807 816

Taxebundna kostnader		
El	1 464 466	1 735 268
Värme	7 334 254	9 161 263
Vatten	1 549 788	1 589 418
Sophämtning/renhållning	918 094	920 605
Grovsopor	425 284	445 974
	11 691 886	13 852 528

Övriga driftskostnader		
Försäkring	474 490	486 079
Kabel-TV	566 037	558 238
Bredband	519 060	519 060
	1 559 587	1 563 377

Fastighetsskatt/kommunal avgift	1 245 148	1 239 240

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Kreditupplysning	8 750	8 500
Medlemsinformation	24 868	12 797
Tele och datakommunikation	454 218	311 490
Juridiska kostnader	1 125	43 436
Inkassering avgift/hyra	36 442	8 530
Revisionsarvode extern revisor	47 250	60 750
Föreningskostnader	77 677	33 244
Styrelseomkostnader	99 228	113 364
Förvaltningsarvode	0	211 672
Administration	402 330	440 450
Korttidsinventarier	53 852	241 032
Konsultarvode	27 500	43 200
Bankavgift	2 964	3 760
Föreningsavgifter	163 466	162 443
Bostadsrätterna Sverige Ek För	19 070	18 160
	1 418 740	2 135 478

Anställda och personalkostnader	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31

Föreningen har haft fyra heltidsanställda, fyra män. Föregående år fanns två deltidsanställda och fyra heltidsanställda, två kvinnor och fyra män.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	468 600	947 718
Löner	2 096 826	2 213 980
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	93	1 258
Sociala kostnader, uttagsskatt, löneskatt	1 055 290	1 181 219
Övriga personalkostnader	65 822	373 070
	3 686 631	4 717 245

Avskrivningar		
Byggnad	946 536	946 536
Förbättringar	6 971 826	4 487 210
Markanläggning	645 273	645 272
Maskiner	127 587	53 265
	8 691 222	6 132 283

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	44 699 337	38 022 747

Not 3	2014-12-31	2013-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	283 118 477	244 211 437
Nyanskaffningar	200 062 878	38 907 040
Utgående anskaffningsvärde	483 181 355	283 118 477
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	-81 690 030	-75 611 011
Årets avskrivningar enligt plan	-8 563 635	-6 079 019
Utgående avskrivning enligt plan	-90 253 665	-81 690 030
Planenligt restvärde vid årets slut	392 927 690	201 428 447
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 850 316	7 850 316

Taxeringsvärde	2014	2013
Taxeringsvärde byggnad	508 000 000	508 000 000
Taxeringsvärde mark	352 800 000	352 800 000
	860 800 000	860 800 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	839 000 000	839 000 000
Lokaler	21 800 000	21 800 000
	860 800 000	860 800 000

Not 4	2014-12-31	2013-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Stambyte D-huset, tvättstugor, undercentraler		
Ingående balans	130 516 514	79 954 273
Årets förändring	72 265 611	89 469 281
Årets omklassificering till byggnad	-200 062 878	-38 907 040
	2 719 247	130 516 514

Not 5	2014-12-31	2013-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 014 027	1 014 027
Nyanskaffningar	473 670	0
Utgående anskaffningsvärde	1 487 697	1 014 027
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-842 976	-789 711
Årets avskrivningar enligt plan	-127 587	-53 265
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-970 563	-842 976
Redovisat restvärde vid årets slut	517 134	171 051

Not 6	2014-12-31	2013-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	479 236	474 490
Larmförmedling Securitas	852	0
Bredbandskostnad	129 765	129 765
Rapid Larmcentral	0	0
Kabel TV	140 924	139 278
Hisserviceavtal	0	1 900
Årsavgift Bostadsrätterna	16 770	0
Kopiatorn	24 328	19 325
Hogia	88 290	41 250
	880 165	806 008

Not 7 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 553 350	0	0	7 553 350
Fond för yttre underhåll enligt not 8 nedan	6 288 646	-4 616 929	0	10 905 575
Summa bundet eget kapital	13 841 996	-4 616 929	0	18 458 925
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	7 999 509	4 616 929	1 352 401	2 030 179
Ansamlad förlust	0	0	0	0
Årets resultat	-4 550 089	-4 550 089	-1 352 401	1 352 401
Summa fritt eget kapital	3 449 420	-4 550 089	0	3 382 580
Summa eget kapital	17 291 416	-4 550 089	0	21 841 505

Not 8 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Vid årets början	10 905 575	9 848 575
Reservering enligt underhållsplan	600 000	1 057 000
Ianspråktagande enligt styrelsen	-5 216 929	0
Vid årets slut	6 288 646	10 905 575

Not 9	2013-12-31	2013-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	1 141 197	1 703 643
Ianspråktagande	-1 141 197	-562 446
Vid årets slut	0	1 141 197

Not 10	Räntesats	2014-12-31	2013-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kredit	-	15 000 000	60 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	1,5 %	8 329 551	26 869 511
Efter balansdagen har föreningens beviljade checkräkningskredit utökats med	-	15 000 000	0

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea Hypotek AB	1,174 %	39 250 000	39 250 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,274 %	30 000 000	30 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,274 %	10 000 000	10 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	2,000 %	25 000 000	25 000 000	2019-08-21
Nordea Hypotek AB	3,600 %	25 000 000	25 000 000	2015-03-18
Nordea Hypotek AB	2,900 %	30 000 000	30 000 000	2016-06-15
Nordea Hypotek AB	3,250 %	30 000 000	30 000 000	2017-06-21
Nordea Hypotek AB	2,160 %	30 000 000	0	2018-05-16
Nordea Hypotek AB	2,440 %	30 000 000	0	2019-05-15
Stadshypotek AB	2,820 %	25 000 000	25 000 000	2019-03-30
Stadshypotek AB	2,740 %	30 000 000	30 000 000	2016-12-30
Stadshypotek AB	2,930 %	30 000 000	30 000 000	2017-10 30
Stadshypotek AB	1,870 %	25 000 000	0	2018-09-21
Summa skulder till kreditinstitut		359 250 000	274 250 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		359 250 000	274 250 000	

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna kostnader el	143 332	151 257
Upplupna kostnader extern revisor	45 000	39 000
Upplupen kostnad låneräntor	582 052	668 321
Upplupen kostnad semesterlöneskuld	723 483	767 803
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	98 500
Upplupen kostnad städ	117 501	32 594
Upplupen kostnad snöröjning	15 083	0
Upplupen kostnad grovsopor	21 203	26 469
Upplupen kostnad störningsjour o larm	14 069	16 865
Upplupen kostnad hissreparationer	0	37 737
Upplupen kostnad bank	0	8 819
Upplupna kostnader underhåll gemensamhetslokaler	0	62 500
Upplupna kostnader underhåll bredband	250 000	250 000
Upplupna kostnader styrelsearvoden	0	283 304
Upplupna kostnader sociala avgifter	0	52 965
	1 911 723	2 496 134

TÄBY den 25 mars 2015

Pelle Edmark
Ordförande

Lars Göran Andersson
Vice ordförande

Dag Svedros
Sekreterare

Sonja Vidén
Ledamot

Hagen Hopp
Ledamot

Lars Sterner
Ledamot

Mats Höjbrandt
Ledamot (HSB-representant)

Anna Johannesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2015

Ola Trané

Borevision AB
Av stämman vald revisor

BoRevision

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby för år 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 21 april 2015

.....

Ola Tranè
BoRevision AB