

Årsredovisning 2013

HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari -31 december 2013. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby kallas fortsättningsvis Brf. Jupiter i denna text.

Förvaltningsberättelse

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 15 oktober 2009.

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. 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 m², varav 63 242 m² utgör lägenhetsarea och 7 956 m² utgör lokal- och garageytor. Total uppvärmd area är 69 538 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 844 lägenheter och en mindre lokal om 22 m² 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 38 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 2013 bor det 1 350 personer, varav 136 barn 0-19 år och 486 personer 65+ år.

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Antal boende	1 330	1 328	1 329	1 331	1 350	1 350

Fritidsverksamheten

Brf. Jupiter har sedan många år en fritidsverksamhet med aktiviteter för intresserade boende. Under år 2013 pågick "vävstuga", vinkunskap, kultur-/studiecirkel och soppluncher. Lokaler som disponeras för detta är en vävstuga 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. Lokalen Ganymedes kan användas av de boende som så önskar under den tid de berörs av stambytet, och kan även hyras av boende för privata fester o.dyl. Den är utrustad för 30 personer; det antal brandmyndigheterna godtar.

Uthyrning, och användning under stambytet, administreras av Brf. Jupiters förvaltningskontor. Några av de lokaler som friställs när stambytet är slutfört kan komma att iordningställas för önskade aktiviteter i den utsträckning kostnaderna för detta ryms inom beslutad budget.

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. Cirka 40 personer i alla åldrar deltog: planterade, rensade, räfsade, plockade skräp och umgicks i pausen över grillad korv serverad med öl/läsk. Den trädgårdsgrupp som startades på våren bidrog delvis till gårdens skötsel även under sommaren och senhösten.

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.

Förvaltning

Såväl den ekonomiska som den tekniska förvaltningen sköts av föreningens anställda personal. Under 2013 hade föreningen fyra medarbetare.

Föreningen har gruppanslutning till Internet via Riksnät, för samtliga lägenheter. Kostnaden för varje lägenhet är 51,25/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 Riksnät.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 844. Av föreningens medlemslägenheter har under året 87(64) överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 1 082 (1 087) medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Till och med ordinarie stämma 2013:

Pelle Edmark	Ordförande
Lars-Göran Andersson	Vice ordförande
Lena Edholm	Sekreterare
Sonja Vidén	Organisatör studie- & fritidsverksamhet

Hagen Hopp	Ledamot
Lotten Lindmark	Ledamot
Lars Sterner	Byggsakkunnig
Mats Højbrandt**	Ledamot
Anna Johannesson	Suppleant

Efter ordinarie stämma 2013¹:

Pelle Edmark	Ordförande
Lars-Göran Andersson	Vice ordförande
Dag Svedros	Sekreterare
Sonja Vidén	Organisatör studie- & fritidsverksamhet

Hagen Hopp	Ledamot
Lars Sterner	Byggsakkunnig
Mats Højbrandt ²	Ledamot
Anna Johannesson	Suppleant
Lotten Lindmark	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Anna Johannesson, Lotten Lindmark, Lars Sterner och Dag Svedros.

Föreningens firma har tecknats av Pelle Edmark, Lars-Göran Andersson, Sonja Vidén och Lars Sterner, två i förening. Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden samt en planeringsdag.

Den 20 november 2013 hölls en extra stämma för omröstning av stadgeändring avseende bevarandepolicy. Efter stämman informerade styrelsen om budget, periodiskt underhåll för budgetåret 2014, fortsatt stambyte med badrumsrenovering under 2014. 

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

² Utsedd av HSB Stockholm.

Jupiterbladet har kommit ut med två nummer under 2013.

Revisorer

Susanne Korall	Bo Revision AB Ordinarie extern revisor
Har från och med 2014-01-01 ersatts av	
Jörgen Götehed)	BoRevision AB Ordinarie extern revisor
Olle Hansson	Av föreningen vald revisor
Lena Andersson	Suppleant intern revisor

Representanter i distriktsstämma i distrikt nr 15, HSB Stockholm

Föreningens av stämman valda ombud har varit Sonja Hoffman, Berit Flenstad, Bo Gustafsson Grip samt Lars Vidén. Distriktsstämma 2013 avhölls den 13 april.

Valberedning

Valberedning har till och med stämman utgjorts av Göran Ekdahl sammankallande, Bo Gustafsson Grip och Sonja Hoffman. Valberedningen omvaldes.

Stämma och informationsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2013. Extra stämma och informationsmöte hölls den 20 november 2013.

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 åt styrelsens femåriga plan.

Åtgärder under 2013

De mest omfattande åtgärderna under år 2013 har varit

- Stambyte med badrumsrenovering på Grindtorpsvägen 25-13. Totalt 210 lägenheter.
- Renovering av balkonger på norrsidan, Grindtorpsvägen 13-45
- Renovering av lokaler och tvättstugor inklusive ny maskinutrustning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Planerat underhåll år 2014 domineras av stambytet med badrumsrenovering. Vissa andra åtgärder måste dock också genomföras under 2014

- Fortsatt stambyte med badrumsrenovering Grindtorpsvägen 11-1, 192 lägenheter
- Renovering av lokaler samt tvättstugor inklusive ny maskinutrustning.

Kommersiella hyresgäster

Föreningen hyr ut lokaler till affärsidkare vars hyror till föreningen bidrar till vår goda ekonomi. Bland våra kommersiella hyresgäster märks, Täby Kyrkornas Second Hand, KSH, Grindtorps Pizzeria, Salong Caresse, Förskolan Smålockorna, Kloiber Omsorg, Leif Larsson Byggare, VIC kemptvätt 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 styrelse beslutade 2012 om nya riktlinjer för avgifter och finansiering. Principen 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 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 295 tkr efter avsättning till fonden för yttre underhåll med 1 057 tkr.

Nedan redovisas ett sammandrag av redovisningen för 2013 jämfört med 2012 samt kommentarer till de största förändringarna mellan åren.

Belopp i tkr	Redovisning 2013	Redovisning 2012
Fastighetskostnader	3 393	1 649
Reparationer	2 604	2 825
Periodiskt underhåll	2 808	2 920
Taxebundna kostnader	13 852	14 294
Övriga driftskostnader	1 563	1 517
Fastighetsskatt/-avgift	1 239	1 338
Administrativa kostnader	1 714	2 136
Personalkostnader	4 718	5 065
Avskrivningar	6 132	5 874
Finansnetto, räntor mm	7 472	5 403
Summa	45 495	43 021
Intäkter, avgifter mm	46 847	46 853
Resultat	+ 1 352	+ 3 832
Avsättning till yttre reparationsfond	- 1 057	- 3 393
Överskott	+ 295	+ 439

Kostnader

Kostnaderna uppgår 2013 totalt till 45 495 tkr jämfört med 43 021 tkr 2012, vilket innebär en ökning med 2 474 tkr (5,75 %).

Fastighetskostnaderna

uppgår till 3 393 tkr. Det högre beloppet, jämfört med 2012, beror bl. a på att kostnaden för städning tidigare redovisats som personalkostnad men numera tas upp som en fastighetskostnad eftersom den lagts ut på entreprenad. Kostnaden var 768 tkr under 2013.

Dessutom har det tillkommit kostnader på 285 tkr för tvätt- och sköljmedel i de nyrenoverade tvättstugorna.

Bland kostnaderna i övrigt kan nämnas skötsel av gård, 526 tkr, snöröjning och sandning, 306 tkr, extra städning enligt beställning, 388 tkr, serviceavtal hissar, 217 tkr samt brandskyddsåtgärder 149 tkr.

Reparationskostnaderna

uppgår till 2 604 tkr. Bland de större kostnaderna kan nämnas lås, 338 tkr, VVS 227 tkr, ventilation 256 tkr, hissar 283 tkr, gård/utemiljö 324 tkr, vattenskador 186 tkr samt skadegörelse 137 tkr.

Periodiskt underhåll

redovisas med 2 808 tkr. De största åtgärderna är byte och reparation av fönster, 687 tkr, mark, gård och utemiljö, 623 tkr, lokaler 360 tkr, gemensamma utrymmen, 315 tkr, samt lås 275 tkr.

Då periodiskt underhåll består av många relativt små kostnadsposter har hela summan, 2 808 tkr, kostnadsbokförts och därmed direktavskrivits i bokslut 2013.

Taxebundna kostnader

De taxebundna kostnaderna har minskat från 14 294 tkr 2012 till 13 852 tkr 2013, dvs. med 442 tkr (3,2 %).

Fördelningen av dessa kostnader och utvecklingen för åren 2009 – 2013 redovisas på sidan 7.

Administrativa kostnader

De administrativa kostnaderna har minskat sedan 2012 med 422 tkr (19,8 %). Att föreningen helt tagit över redovisning och faktureringsrutiner från SBC ger en besparing 2013 på c:a 600 tkr.

Vissa andra administrativa kostnader har ökat något, t.ex. inköp av datorer med tillbehör.

Personalkostnader

Personalkostnaderna har minskat från 5 065 tkr 2012 till 4 718 tkr 2013, dvs. med 347 tkr.

Minskningen beror bland annat på att städningen lagts ut på entreprenad som nämnts ovan under rubriken fastighetskostnader.

Däremot har 2013 belastats med drygt ett och ett halvt års arvoden, dvs. från stämman till årsskiftet, till styrelsen på grund av att styrelsen beslutat att gå över till utbetalning av arvoden halvårsvis (tidigare en gång per år). Övergångsåret 2013 belastas därmed med en extra kostnad på 336 tkr.

Från och med 2014 kommer arvodesbetalningarna därmed i rätt fas, dvs. ett årsarvode redovisas i varje års bokslut.

Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot (räntor mm) har ökat från 5 403 tkr 2012 till 7 472 tkr 2013, dvs. med 2 069 tkr.

Nyupplåning till stambyte med badrumsrenovering, balkongrenovering samt vissa smärre investeringar har under 2013 gjorts med 85 miljoner kronor. Den totala låneskulden inklusive utnyttjad checkkredit uppgår vid årsskiftet till drygt 301 miljoner kronor. Tack vare att upplåning har kunnat ske till relativt låg ränta i kombination med bra likviditetsplanering och optimalt utnyttjande av checkkrediten i rätt tid har de totala räntekostnaderna kunnat hållas drygt en procent lägre än de 4 % som budgeterats. 

Intäkter

Intäkterna

För 2013 uppgår intäkterna till totalt 46 847 tkr jämfört med 46 853 tkr 2012, vilket innebär en minskning med 6 tkr. Årsavgifterna höjdes ej 2013

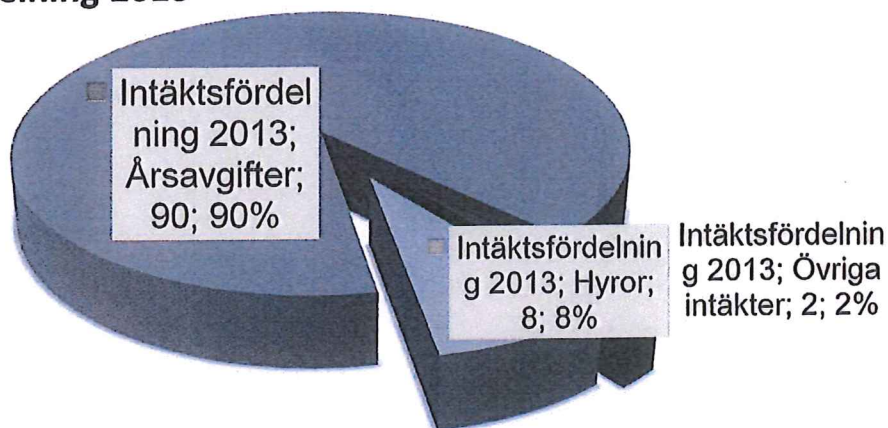
Intäkterna fördelar sig på:

Årsavgifter	42 042 tkr	
Hyror garage och parkering	1 593 tkr	
Bredband	618 tkr	
Hyror lokaler	2 131 tkr	(Second hand-butik, frisörsalong, förskola, hemtjänst, målerifirma, byggföretag, kemtvätt, pizzeria m.fl.)
Övriga intäkter	463 tkr	
Summa	46 847 tkr	

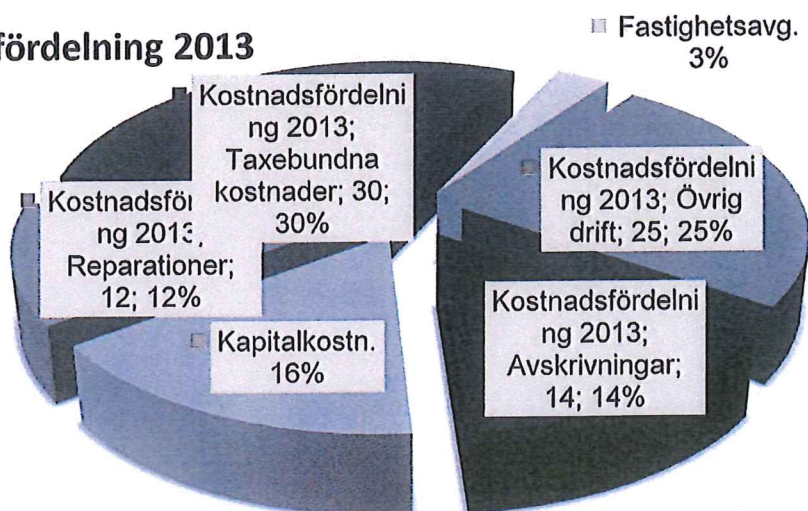
Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning [tkr]	46 847	46 853	44 617	42 556	39 701	38 033
Rörelseresultat	8 824	9 235	4 395	-2 309	-60	1 231
Resultat efter finansiella poster	1 352	3 832	514	-5 052	-3 464	-2 690
Årets resultat	1 352	3 832	514	-5 052	-3 665	-2 885
Balansomslutning	334 683	254 733	175 511	143 676	136 341	123 718

Intäktsfördelning 2013



Kostnadsfördelning 2013



Areauppgifter enligt taxeringsbesked, 63 242 m² bostäder och 7 956 m² lokaler

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/m ² bostadsrättsarea	665	665	633	602	573
Hyrer/m ² hyresrättsarea	545	544	543	527	514
Lån/m ² bostadsrättsarea	4 337	3 418	2 279	1 761	1 614
Elkostnad/m ² totalarea	24	23	33	32	24
Värmekostnad/m ² totalarea	129	144	136	166	141
Vattenkostnad/m ² totalarea	22	20	23	25	28
Kapitalkostnader/m ² totalarea	105	78	55	39	48

Avgifter och hyror

Medlemmarnas avgift till föreningen, månadsavgifterna, höjdes inte för 2013.

Taxebundna kostnader för värme, el och vatten

	2013	2012	2011	2010	2009
Värme och varmvatten	9 161	9 987	9 669	11 787	10 039
El	1 735	1 599	2 341	2 301	1 691
Vatten och avlopp	1 589	1 393	1 610	1 752	1 963
Sophämtning	921	903	1 028	943	987

Avgifterna för grovsoporna, 446 tkr ingår ej i ovanstående redovisning.

Kostnaderna för värme och varmvatten under 2013 blev 826 tkr lägre än under 2012, vilket huvudsakligen beror på installation av nya effektivare undercentraler med moderna styrsystem. I viss mån har en något varmare vinter, cirka 3 % mindre värmekrävande, bidragit till kostnadssänkningen.

Kostnaderna för el har ökat med 136 tkr jämfört med 2012, men är 606 tkr lägre än 2011.

Elförbrukningen har ökat något, men tack vare att föreningen slöt ett nytt bättre elavtal under 2012 har kostnadsökningen minimerats.

Kostnaderna för vatten och avlopp har ökat med 196 tkr i förhållande till 2012 och uppgår 2013 till 1 589 tkr. Förbrukningen har gått upp något, men den huvudsakliga orsaken till kostnadsökningen är vattenskador, som dock beräknas minska i omfattning under de kommande åren på grund av stambytet.

Sophämningskostnaderna under 2013 blev 18 tkr högre än under 2012 och kostnaderna för hantering av grovsopor har ökat med 34 tkr och uppgår nu till 446 tkr. Låssystemet för grovsoprummen ändrades under 2013 med syfte att minska kostnaderna för hanteringen genom att utestänga obehöriga som tidigare använt rummen.

Kommunal avgift och fastighetsskatt

För bostadslägenhet är avgiften 1 210 (1 365) kronor per lägenhet och för lokaler 1 % av taxeringsvärdet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Under år 2013 har Brf. Jupiter erlagt 1 239 tkr i fastighetsskatt/kommunal avgift jämfört med 1 338 tkr år 2012.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	1 352 400,95
Balanserad vinst	3 087 178,83
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 057 000,00
<u>Av fond för yttre underhåll ianspråktas</u>	<u>0,00</u>
Summa	3 382 579,78

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

3 382 578,78

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




RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	45 921 845	45 887 744
Övriga rörelseintäkter		925 349	964 790
		<u>46 847 194</u>	<u>46 852 535</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-3 392 701	-1 648 511
Reparationer		-2 604 000	-2 825 085
Periodiskt underhåll		-2 807 816	-2 919 438
Taxebundna kostnader		-13 852 528	-14 294 294
Övriga driftskostnader		-1 563 377	-1 516 835
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-1 239 240	-1 338 060
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 713 557	-2 135 478
Personalkostnader		-4 717 245	-5 065 101
Avskrivningar		-6 132 283	-5 874 281
		<u>-38 022 747</u>	<u>-37 617 082</u>
RÖRELSERESULTAT		8 824 447	9 235 453
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		67 067	10 846
Räntekostnader		-7 539 113	-5 414 317
		<u>-7 472 046</u>	<u>-5 403 471</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 352 401	3 831 982
ÅRETS RESULTAT		1 352 401	3 831 982

Tillägg till resultaträkningen gällande avsättning till föreningens yttre reparationsfond som görs i resultatdispositionen på sidan 8

	2013	2012
Reservering till fond för yttre underhåll.	-1 057 000	-3 393 000
<u>Ianspråktagande fond för yttre underhåll.</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Förändring av fond	-1 057 000	-3 393 000
Resultat efter fondförändring	295 401	438 982

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	201 428 447	168 600 426
Pågående byggnation	Not 4	130 516 514	79 954 273
Maskiner och inventarier	Not 5	171 051	224 316
		<u>332 116 012</u>	<u>248 779 014</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats HSB		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		332 116 512	248 779 514
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		64 704	62 093
Övriga fordringar		384 681	214 368
Förutbetalda kostnader	Not 6	806 008	826 093
		<u>1 255 393</u>	<u>1 102 554</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 310 706	2 665 645
SBC klientmedel i SHB		0	2 185 029
		<u>1 310 706</u>	<u>4 850 674</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 566 099	5 953 228
SUMMA TILLGÅNGAR		334 682 611	254 732 742 <i>✓</i>

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

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

10 905 575

9 848 575

18 458 92517 401 925**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst

2 030 179

0

Ansamlad förlust

0

-744 803

Årets resultat

1 352 401

3 831 982

3 382 5803 087 179**SUMMA EGET KAPITAL**

21 841 505

20 489 104

AVSÄTTNINGAR

Medlemmarnas reparationsfond

Not 9

1 141 197

1 703 643

1 141 1971 703 643**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Checkräkningskredit

Not 10

26 869 511

31 966 813

Skulder till kreditinstitut

Not 11

274 250 000

184 250 000

301 119 511216 216 813**KORTFRISTIGA SKULDER**

Leverantörsskulder

5 868 370

12 093 599

Skatteskulder

0

110 885

Övriga kortfristiga skulder

137 175

215 328

Upplupna kostnader

Not 12

2 496 134

1 851 559

Förutbetalda avgifter och hyror

2 078 720

2 051 812

10 580 39916 323 183**SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

334 682 611

254 732 742

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 11

335 000 000

275 000 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

FINANSIERINGSANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat

1 352 401

3 831 982

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

6 132 283

5 874 281

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 484 684

9 706 263

före förändringar av rörelsekapital

Förändringar kortfristiga fordringar

-152 839

150 150

Ianspråktagande medlemmarnas reparationsfond

-562 447

-493 196

Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)

-5 742 784

3 822 213

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter

-6 458 070

3 479 267

förändring av rörelsekapital

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 026 614

13 185 530

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

- 89 469 281

-84 876 564

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-89 469 281

-84 876 564

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder inkl. checkräkningskredit

Not
10

84 902 699

72 060 370

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

84 902 699

72 060 370

Årets kassaflöde

-3 539 968

369 336

Likvida medel vid årets början

4 850 674

4 481 338

Likvida medel vid årets slut

1 310 706

4 850 674

-3 539 968

369 336

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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. 

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	10 år	10 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

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs inte längre enligt stämmobeslut.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	42 085 748	42 085 535
Hysesintäkter	3 836 097	3 802 209
	<u>45 921 845</u>	<u>45 887 744</u>

Not 2	2013	2012
RÖRELSSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	158 525	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	526 228	543 988
Fastighetsskötsel gård beställ	107 950	12 378
Snöröjning/sandning	306 227	348 919
Städning entreprenad	767 701	0
Städning beställning	387 846	0
Hissbesiktning	38 188	37 600
Bevakning	67 749	0
Serviceavtal	216 710	133 987
Förbrukningsmateriel	208 383	338 027
Tvättmedel/sköljmedel	284 550	0
Störningsjour och larm	50 869	147 506
Brandskydd	149 078	65 697
Fordon	122 697	21 010
	<u>3 392 701</u>	<u>1 648 511</u>

Reparationer		
Fastighetsförbättringar	0	1 500
Brf Lägenheter	52 748	33 577
Lokaler	99 968	46 599
Gemensamma utrymmen	52 044	108 469
Tvättstuga	107 802	187 163
Sophantering/återvinning	5 282	0
Källare	12 450	43 053
Entré/trapphus	143 102	52 191
Lås	337 513	204 188
VVS	227 283	320 721
Värmeanläggning/undercentral	94 290	150 968
Ventilation	255 764	268 010
Elinstallationer	187 113	105 909

EL

197

Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 090
Bredband	0	1 244
Hiss	282 921	461 049
Huskropp utvändig	0	42 013
Fasad	15 325	3 073
Fönster	66 108	30 923
Balkonger/altaner	15 243	81 406
Mark/gård/utemiljö	224 402	283 240
Garage/parkering	102 032	26 762
Skador/klotter/skadegörelse	136 578	45 962
Vattenskada	186 032	319 974
	<u>2 604 000</u>	<u>2 825 085</u>

Periodiskt underhåll	2013	2012
Lokaler	360 292	788 286
Gemensamma utrymmen	314 900	0
Vind	40 358	0
Lås	274 835	1 615 136
Installationer	72 169	0
Värmeanläggning	113 876	0
Ventilation	0	0
Elinstallationer	70 696	0
Bredband	250 000	0
Fönster	687 372	311 244
Mark/gård/utemiljö	623 318	115 250
Garage/parkering	0	89 522
	<u>2 807 816</u>	<u>2 919 438</u>

Taxebundna kostnader		
El	1 735 268	1 599 265
Värme	9 161 263	9 987 406
Vatten	1 589 418	1 392 819
Sophämtning/renhållning	920 605	902 951
Grovsopor	445 974	411 553
	<u>13 852 528</u>	<u>14 294 294</u>

Övriga driftskostnader		
Försäkring	486 079	423 944
Kabel-TV	558 238	537 638
Bredband	519 060	555 253
	<u>1 563 377</u>	<u>1 516 835</u>

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 239 240	1 338 060
--	------------------	------------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2013	2012
Kreditupplysning	8 500	9 750
Medlemsinformation	12 797	21 844
Tele och datakommunikation	311 490	305 362
Juridiska kostnader	43 436	0
Inkassering avgift/hyra	8 530	1 769
Revisionsarvode extern revisor	60 750	55 500
Föreningskostnader	33 244	38 234
Styrelseomkostnader	113 364	83 104
Fritids och Trivselkostnader	729	5 988
Studieverksamhet	0	9 000
Förvaltningsarvode	211 672	838 500
Administration	440 450	363 968
Korttidsinventarier	241 032	204 255
Konsultarvode	43 200	31 294
Bankavgift	3 760	
Föreningsavgifter	162 443	148 749
Bostadsrätterna Sverige Ek För	18 160	18 160
	1 713 557	2 135 478

Anställda och personalkostnader	2013	2012
--	-------------	-------------

Föreningen har haft 2 deltidsanställda och 4 heltidsanställda, 2 kvinnor och 4 män. Föregående år fanns 3 deltidsanställda och 5 heltidsanställda, 4 kvinnor och 4 män.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	947 718	563 925
Löner	2 213 980	2 889 620
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 258	1 550
Sociala kostnader, uttagsskatt, löneskatt	1 181 219	1 321 821
Övriga personalkostnader	373 070	288 185
	4 717 245	5 065 101

Avskrivningar

Byggnad	946 536	946 536
Förbättringar	4 487 210	4 235 821
Markanläggning	645 272	645 272
Maskiner	53 265	46 652
	6 132 283	5 874 281

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	38 022 747	37 617 082
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
--------------	-------------------	-------------------

BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	244 211 437	203 440 044
Nyanskaffningar	38 907 040	40 771 392
Utgående anskaffningsvärde	283 118 477	244 211 437

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-75 611 011	-69 783 383
Årets avskrivningar enligt plan	-6 079 019	-5 827 629
Utgående avskrivning enligt plan	-81 690 030	-75 611 011

Planenligt restvärde vid årets slut	201 428 447	168 600 426
--	--------------------	--------------------

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 850 316	7 850 316
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	508 000 000	367 800 000
Taxeringsvärde mark	352 800 000	178 800 000
	<u>860 800 000</u>	<u>546 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	839 000 000	528 000 000
Lokaler	21 800 000	18 600 000
	<u>860 800 000</u>	<u>546 600 000</u>

Not 4**2013-12-31****2012-12-31****PÅGÅENDE BYGGNATION**

Stambyte D huset, tvättstugor, undercentraler

Ingående balans	79 954 273	36 043 850
Årets förändring	89 469 281	77 374 254
Årets omklassificering till byggnad	-38 907 040	-33 463 831
	<u>130 516 514</u>	<u>79 954 273</u>

Not 5**2013-12-31****2012-12-31****MASKINER OCH INVENTARIER****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	1 014 027	819 278
Nyanskaffningar	0	194 749
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 014 027</u>	<u>1 014 027</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-789 711	-743 059
Årets avskrivningar enligt plan	-53 265	-46 652
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-842 976</u>	<u>-789 711</u>

Redovisat restvärde vid årets slut

171 051224 316**Not 6****2013-12-31****2012-12-31****FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Fastighetsförsäkring	474 490	486 079
Larmförmedling Securitas	0	5 997
Bredbandskostnad	129 765	129 765
Rapid Larmcentral	0	5 503
Kabel TV	139 278	136 893
Hisserviceavtal	1 900	0
Brandskydd	0	17 231
Kopiatorn	19 325	0
Hogia	41 250	44 625
	<u>806 008</u>	<u>826 093</u>

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	10 905 575	1 057 000	0	9 848 575
Summa bundet eget kapital	18 458 925	1 057 000	0	17 401 925
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 030 179	-1 057 000	3 087 179	
Ansamlad förlust	0	0	744 803	-744 803
Årets resultat	1 352 401	1 352 401	-3 831 982	3 831 982
Summa fritt eget kapital	3 382 580	295 401	0	3 087 179
Summa eget kapital	21 841 505	1 352 401	0	20 489 104

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	9 848 575	6 455 575
Reservering enligt underhållsplan	1 057 000	3 393 000
Ianspråktagande enligt styrelsen	0	0
Vid årets slut	10 905 575	9 848 575

Not 9

Medlemmarnas reparationsfond

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	1 703 643	2 196 839
Ianspråktagande	-562 446	-493 196
Vid årets slut	1 141 197	1 703 643

Not 10

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kredit	-	60 000 000	60 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	2,200 %	26 869 511	31 966 813
Efter balansdagen har föreningens beviljade checkräkningskredit utökats med	-	0	0

Not 11

**SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	2,300 %	39 250 000	39 250 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	2,300 %	30 000 000	30 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	2,300 %	10 000 000	10 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	3,270 %	25 000 000	25 000 000	2014-03-19
Nordea Hypotek AB	3,600 %	25 000 000	25 000 000	2015-03-18
Nordea Hypotek AB	2,900 %	30 000 000	0	2016-06-15
Nordea Hypotek	3,250 %	30 000 000	0	2017-06-21
Stadshypotek AB	2,890 %	25 000 000	25 000 000	2014-09-01
Stadshypotek AB	2,740 %	30 000 000	0	2016-12-30
Stadshypotek AB	2,930 %	30 000 000	30 000 000	2017-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		274 250 000	184 250 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

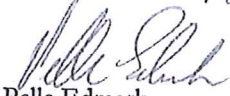
0	0
274 250 000	184 250 000

Not 12

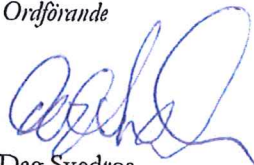
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna kostnader el	151 257	126 437
Upplupna kostnader extern revisor	39 000	25 000
Upplupen kostnad låneräntor	668 321	673 041
Upplupen kostnad semesterlöneskuld	767 803	670 747
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	98 500	0
Upplupen kostnad städ	32 594	0
Upplupen kostnad snöröjning	0	188 597
Upplupen kostnad grovsopor	26 469	15 370
Upplupen kostnad stambyte	0	99 523
Upplupen kostnad administration	0	3 794
Upplupen kostnad störningsjour o larm	16 865	0
Upplupen kostnad hissreparationer	37 737	0
Upplupen kostnad fasad	0	43 750
Upplupen kostnad bank	8 819	0
Upplupna kostnader underhåll gemensamhetslokaler		
Upplupna kostnader underhåll bredband	62 500	0
	250 000	0
Upplupna kostnader styrelsearvoden	283 304	0
Upplupna kostnader sociala avgifter	52 965	0
Upplupna kostnader hyra av Grindtorpskyrkan	0	5 300
	2 496 134	1 851 599

TÄBY den 26/3 2014



Pelle Edmark
Ordförande



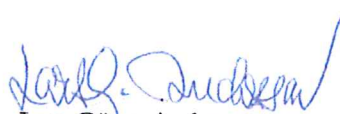
Dag Svedros
Sekreterare



Hagen Hopp
Ledamot



Mats Højbrant
Ledamot (HSB:s representant)



Lars-Göran Andersson
Vice ordförande



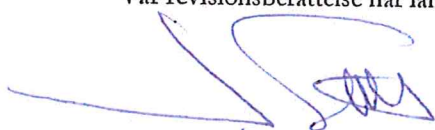
Sonja Vidén
Ledamot



Lars Sterner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

10/4 2014



Jörgen Götehed
Av Borevision vald revisor



Olle Hansson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jupiter 1 i Täby 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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 och kassaflöden 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 1 i Täby 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 revisionssed 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.

Stockholm den 10 april 2014



Olle Hansson

Av föreningen vald
revisor



Jörgen Götehed

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor