

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari -31 december 2016. 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.

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 bostadsrättslägg 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 garageareor. 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 42 år sedan, 1975, bodde här totalt 1 892 personer, varav 560 barn i åldern 0–19 år och knappt 200 personer 60+ år. Från och med år 2016 utgör föreningen inte längre en egen statistikenhet inom kommunen befolkningsstatistik varför vi inte längre kan redovisa det exakta antalet boende i föreningen.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 086 (1 098) medlemmar. Av föreningens 844 medlemslägenheter har under året 70 (94) överlåtits, dvs. 8,3 %.

Fritidsverksamheten

Brf. Jupiter har sedan många år en fritidsverksamhet med aktiviteter för intresserade boende. Även boende i Brf. Venus får delta. Fasta inomhusaktiviteter år 2016 var "vävstuga", vinkunskap, kultur-/studiecirkel och soppluncher. "Vävstugan" disponerar en lokal med sex vävstolar i källarplan på Grindtorpsvägen 31. En enkel snickerilokal finns i källaren på Grindtorpsvägen 25. Boendelokalen Ganymedes, som ger plats för övriga aktiviteter, flyttades i november 2015 från Grindtorpsvägen 3 till en betydligt större, nyrenoverad lokal i nedre källarvåning på Grindtorpsvägen 1. Bland annat hölls där Brf. Jupiters luciafirande med medverkan av "Smålockorna förskola". Under året har också ett enkelt gym och bastu för Brf. Jupiters boende invigts.

Nya Ganymedes är utrustad för 50 personer och kan även hyras av boende för privata fester och sammankomster. 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. På våren och på hösten hölls en gårds- och städdag. 25-30 boende i alla åldrar var med och planterade, rensade, räfsade, plockade skräp och umgicks. Korv, soppa, dricka och kaffe serverades under en välbehövlig paus.

Den trädgårdsgrupp som funnits sedan 2013 bidrog på många sätt till gårdens skötsel hela sommarhalvåret 2016. Gruppen är öppen för alla som har tid och ork för någon insats!

Aktuell information om fritidsverksamheten samlas i bladet "Fritidsnytt i Grindtorp", som sätts upp i portarna i början av vår- och höstterminen, och vid behov. Informationen finns även på hemsidan.

Organisation

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie stämma 2016:

Pelle Edmark	Ordförande
Lars Göran Andersson	Vice ordförande
Dag Svedros	Sekreterare
Mats Højbrandt ¹	Ledamot
Lars Träff	Ledamot
Marcus Hotakainen	Ledamot
Fredrik Andersson	Suppleant
Anna Wraxe	Suppleant, studie- & fritidsorganisatör

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pelle Edmark, Lars Göran Andersson, Lars Träff, Marcus Hotakainen, Fredrik Andersson samt Anna Wraxe.

Föreningens firma har tecknats av Pelle Edmark, Lars Göran Andersson, Dag Svedros och Lars Träff, två i förening. Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden samt en planeringsdag.

¹Utsedd av HSB Stockholm.

Den 29 november 2016 hölls sedvanligt höst-/informationsmöte. Styrelsen informerade om budget och planerat underhåll för budgetåret 2017, om utebliven avgiftshöjning för 2017, regler för avfallshantering samt om utvecklingen av PC City.

Jupiterbladet har kommit ut med två nummer under 2015.

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 2016 avhölls den 21 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 25 maj 2016. Informationsmöte hölls den 29 november 2016.

Förvaltning

Såväl den ekonomiska som den tekniska förvaltningen sköts av föreningens anställda personal. Under 2016 hade föreningen fyra medarbetare.

Föreningen har gruppanslutning till Internet via Riksnät, 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 Riksnät.

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

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. Styrelsen har en 20-årig underhållsplan, som uppdateras årligen med hänsyn till konkreta, föreliggande behov.

Åtgärder under 2016

De mest omfattande åtgärderna under år 2016 har varit:

- Genomfört byte av fönster och balkongdörrar på gatusidan i de lägenheter som av kommunen klassats som bullerstörda av Täby allé.
- Byte av enstaka uttjänta fönster och balkongdörrar med akuta förnyelsebehov.
- Renovering av lokaler för uthyrning.
- Upphandling av fönsterentreprenad påbörjas, beräknas vara slutförd mars 2017.
- Slutfört utbyte av entrédörrspartier mot innergården.

LQ

- Byte av fjärrvärmerör inom fastigheterna, såväl i mark som inuti byggnader; som ett nödvändigt led i moderniseringen av Panncentralen City.
- Renovering av lokaler för boendeverksamheter (bastu, gym).

Åtgärder avseende Panncentralen City

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 slutfördes i mars 2016. Eftersom panncentralens ledningsnät når ända fram till varje förenings undercentraler, dvs. värmeväxlare, var föreningen föremål för några månaders grävande, svetsande och isolerande på innergård och några tillfartsvägar. Vid provtryckning och inkoppling har varmvattentillförsel varit avstängd vid några tillfällen. Arbetena på ledningsnätet har i allt väsentligt utförts under icke-eldningssäsong varför värmen till husen inte någon gång varit avstängd på grund av projektet. Brf Jupiter har sju undercentraler. Hela bytet beräknas vara klart senast under mars månad 2017.

Panncentralen är under ombyggnad och renovering. Arbetet beräknas vara avslutade under våren 2017. Inkoppling av nya värmekällor har vid några tillfällen resulterat i att värmetillförseln avbrutits oplanerat.

Planerade underhållsarbeten

Föreningens nästa stora renoveringsprojekt gäller samtliga hittills icke åtgärdade fönster och balkongdörrar. Under 2016 genomfördes större delen av upphandling av fönsterbytesentreprenaden. Den avslutande delen bestod i att de två anbudsgivare som lämnat de intressantaste anbuderna ombads utföra var sitt provmontage omfattande samtliga fönster i var sin lägenhet. Provmontagen genomförs under januari månad 2017 och styrelsen räknar med att välja entreprenör under styrelsemötet i februari 2017. Genomförandet, dvs. fönsterbytet, beräknas starta hösten 2017 och beräknas vara avslutat senast 2020. Övriga underhållsåtgärder som planeras under 2017 är:

- Renovering av lokaler för uthyrning.
- Fortsatt akut utbyte av enstaka uttjänta fönster.
- Ny trapphusventilation.
- Beskäring och nedtagning av träd.
- Polering av stengolv.

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 Smålockorna, 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 (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 44 tkr efter avsättning till fonden för yttre underhåll med 4 842 tkr enligt budget och ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll med 218 tkr.

Nedan redovisas ett sammandrag av redovisningen för 2016 jämfört med 2015 samt kommentarer till de största förändringarna mellan åren.

Belopp i tkr	Redovisning 2016	Redovisning 2015
Fastighetskostnader	4 164	4 970
Reparationer	1 863	2 957
Periodiskt underhåll	2 648	4 909
Taxebundna kostnader	10 173	10 747
Övriga driftskostnader	1 549	1 409
Fastighetsskatt/-avgift	1 316	1 267
Administrativa kostnader	1 602	1 996
Styrelse & personalkostnader	4 338	4 536
Avskrivningar	12 993	13 297
Finansnetto, räntor mm	7 638	8 190
Summa	48 284	54 278
Intäkter, avgifter mm	52 952	51 855
Resultat	4 668	-2 423
Avsättning till yttre reparationsfond	- 4 842	-1 052
Ianspråktagande från yttre fond	218	3 478
Överskott	+44	+3

Kostnader

Kostnaderna uppgår 2016 till totalt 48 284 tkr jämfört med 54 278 tkr 2015, vilket innebär en minskning med 5 994 tkr (12,4 %).

Minskningarna beror bland annat på fastighetskostnader – 806 tkr, reparationer -1 094 tkr, periodiskt underhåll -2 261 tkr och taxebundna kostnader -574 tkr.

Finansnettot (räntor) har minskat med 552 tkr, vilket beror på lågt ränteläge och upplåning av lån i konkurrens. Genomsnittsräntan uppgick vid årsskiftet till 1,97 % jämfört med 2,18 % 2015.

Periodiskt underhåll

Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgår till 2 648 tkr varav 218 tkr har täckts genom ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.

Övrigt periodiskt underhåll, totalt 2 430 tkr består av flera relativt låga belopp, som har kostnadsbokförts och därmed direktavskrivits i bokslut 2016.

Finansnetto

Nyupplåning till fönsterbyte, och vissa lokalinvesteringar har under 2016 gjorts med 15 miljoner kronor. Den totala låneskulden uppgår vid årsskiftet till 388,1 miljoner kronor. Amorteringar har gjorts under året med 0,6 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.

Intäkter

För 2016 uppgår intäkterna till totalt 52 952 tkr jämfört med 51 855 tkr 2015, vilket innebär en ökning med 1 097 tkr (2,1 %). Av detta avser 739 tkr försäkringsersättning för vattenskador som kostnadsbokfördes 2015. Lokalhyresintäkter har ökat med 191 tkr (8,3 %).

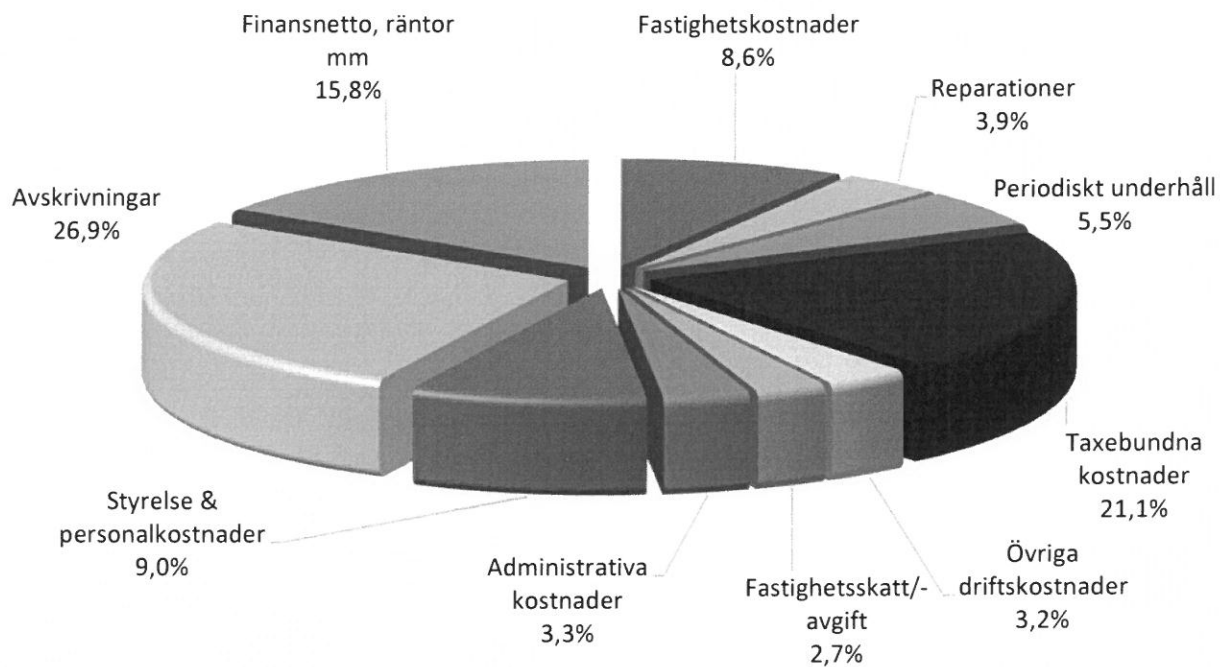
Årsavgifterna höjdes inte för 2016. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter även för 2017.

Intäkterna fördelar sig på:

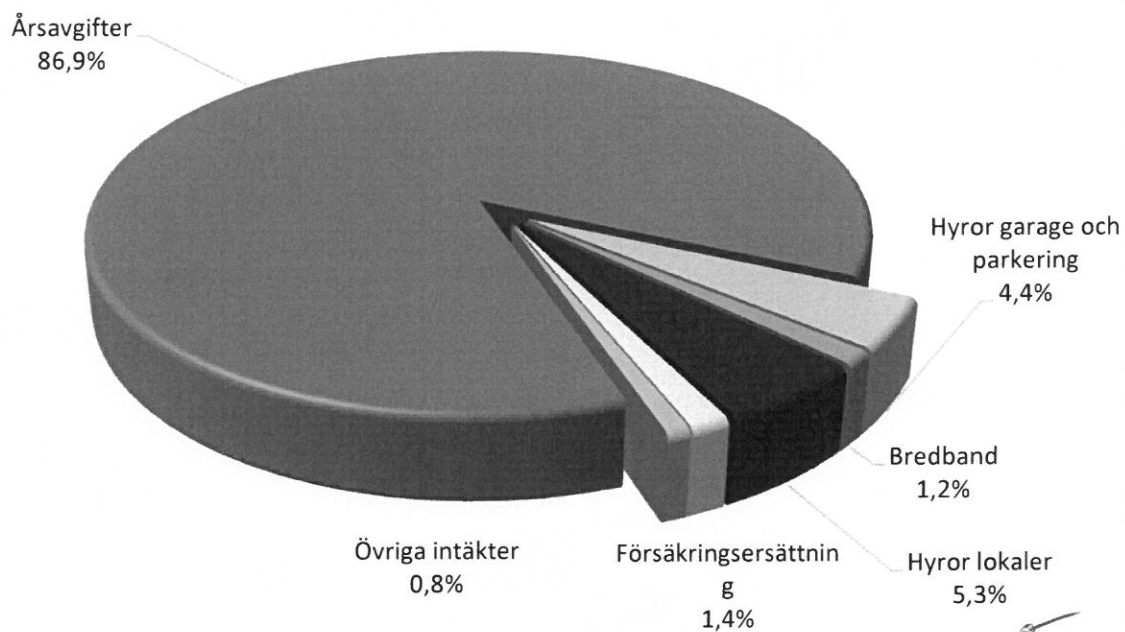
Årsavgifter	46 012 tkr	
Hyror garage och parkering	2 317 tkr	
Bredband	618 tkr	
Hyror lokaler	2 823 tkr	(Second hand-butik, frisörsalong, förskola, hemtjänst, målerifirma, byggföretag, kemtvätt, pizzeria m.fl.)
Försäkringsersättning	739 tkr	
Övriga intäkter	443 tkr	
Summa	52 952 tkr	

Resultat och ställning [tkr]	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	52 952	51 855	48 769	46 847	46 853
Rörelseresultat	12 306	5 767	4 070	8 824	9 235
Resultat efter finansiella poster	4 668	- 2 423	-4 550	1 352	3 832
Årets resultat	4 668	- 2 423	-4 550	1 352	3 832
Balansomslutning	415 051	399 401	397 383	334 683	254 733

KOSTNADER 2016



INTÄKTER 2016



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

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsarea	727	727	692	665	665
Lån/m ² bostadsrättsarea	6 137	5 944	5 680	4 337	3 418
Elkostnad/m ² totalarea	18	18	21	24	23
Värmekostnad/m ² totalarea	82	95	103	129	144
Vattenkostnad/m ² totalarea	22	18	22	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalarea	107	115	121	105	78

Taxebundna kostnader för värme, el och vatten

	2016	2015	2014	2013	2012
Värme och varmvatten	5 828	6 753	7 334	9 161	9 987
El	1 313	1 285	1 464	1 735	1 599
Vatten och avlopp	1 576	1 312	1 550	1 589	1 393
Sophämtning	1 035	1 044	918	921	903

Avgifterna för grovsoporna, 421 tkr, ingår ej i ovanstående redovisning.

De huvudsakliga orsakerna till de lägre kostnaderna för värme och varmvatten är nytt driftsavtal i kombination med gynnsamt klimat.

Kommunal avgift och fastighetsskatt

För bostadslägenhet är avgiften 1 268 (1 243) kronor per lägenhet och för lokaler 1 % av taxeringsvärdet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Under år 2016 har Brf. Jupiter erlagt 1 316 tkr i fastighetsskatt/kommunal avgift jämfört med 1 267 tkr år 2015.

FÖRÄNDRING AV 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 se nedan	8 486 343	4 623 409	0	3 862 934
Summa bundet eget kapital	16 039 693	4 623 409	0	11 416 284
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	0	-4 623 409	-2 422 779	5 875 132
Ansamlad förlust	-1 171 056	0	0	0
Årets resultat	4 667 563	4 667 563	2 422 779	-2 422 779
Summa fritt eget kapital	3 496 507	4 667 563	0	3 452 353
Summa eget kapital	19 536 200	4 667 563	0	14 868 637

	2016-01-01	2015-01-01
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	3 862 934	6 288 646
Reservering enligt underhållsplan	4 841 681	1 052 400
Ianspråktagande enligt styrelsen	-218 272	-3 478 112
Vid årets slut	8 486 343	3 862 934

Årets resultat

Förslag till Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	4 667 562,91
Balanserad vinst	3 452 353,12
Reservering till fond för yttre underhåll	-4 841 681,00
<u>Av fond för yttre underhåll ianspråk tas</u>	<u>218 272,00</u>
Summa	3 496 507,03

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs 3 496 507,03

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

RESULTATRÄKNING

2016-01-01	2015-01-01
2016-12-31	2015-12-31

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	51 047 640	50 809 745
Övriga rörelseintäkter		1 904 081	1 045 001
		52 951 721	51 854 746

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-4 164 023	-4 970 347
Reparationer	-1 862 679	-2 957 055
Periodiskt underhåll	-2 647 743	-4 909 318
Taxebundna kostnader	-10 173 439	-10 746 925
Övriga driftskostnader	-1 548 638	-1 408 807
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-1 316 192	-1 267 092
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-1 601 889	-1 995 610
Personal och styrelsekostnad	-4 338 025	-4 535 587
Avskrivningar	-12 993 415	-13 297 096
	-40 646 042	-46 087 837

RÖRELSERESULTAT

12 305 679	5 766 909
------------	-----------

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	22 401	23 212
Räntekostnader	-7 660 517	-8 212 899
	-7 638 116	-8 189 687

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

4 667 563	-2 422 778
-----------	------------

ÅRETS RESULTAT

4 667 563	-2 422 778
-----------	------------

Tillägg till resultaträkningen gällande avsättning till föreningens yttre reparationsfond som görs i förslag till resultatdisposition på sidan 9.

	2016	2015
Avsättning till fond för yttre underhåll.	-4 841 681	-1 052 400
Ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.	218 272	3 478 112
Förändring av fond	4 623 409	2 425 712
Resultat efter fondförändring	44 154	2 934

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	401 591 100	387 323 979
Pågående byggnation	Not 4	639 196	10 263 222
Maskiner och inventarier	Not 5	374 406	505 741
		<u>402 604 702</u>	<u>398 092 942</u>
FINANSIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats HSB		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		402 605 202	398 093 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		21	19 768
Övriga fordringar		283 373	101 764
Förutbetalda kostnader	Not 6	1 431 727	1 179 782
		<u>1 715 121</u>	<u>1 301 314</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, Plus Giro och bank		10 731 108	6 458
		<u>10 731 108</u>	<u>6 458</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 446 229	1 307 772
SUMMA TILLGÅNGAR		415 051 431	399 401 214

BALANSRÄKNING**2016-12-31****2015-12-31****EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****EGET KAPITAL**

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

Fond för yttre underhåll

7 553 350

7 553 350

8 486 343

3 862 934

16 039 693**11 416 284**

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

Ansamlad förlust

Årets resultat

0

5 875 132

-1 171 056

0

4 667 563

-2 422 779

3 496 507**3 452 353****SUMMA EGET KAPITAL****19 536 200****14 868 637****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Checkräkningskredit

Not 7

0

2 207 165

Skulder till kreditinstitut

Not 8 & 9

387 529 057

373 125 309

387 529 057**375 332 474****KORTFRISTIGA SKULDER**

Kortfristig del av långfristig skuld

Leverantörsskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader

Förutbetalda avgifter och hyror

596 252

596 252

2 850 392

4 604 571

373 076

83 812

1 901 206

1 290 949

2 265 248

2 624 519

7 986 174**9 200 103****SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****415 051 431****399 401 214**

192

2016-01-01	2015-01-01
2016-12-31	2015-12-31

FINANSIERINGSANALYS**Den löpande verksamheten**

Årets resultat	4 667 563	-2 422 778
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	12 993 415	13 297 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 660 978	10 874 318
före förändringar av rörelsekapital		

Förändringar kortfristiga fordringar

	-413 807	-85 001
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-1 213 929	-3 311 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	-1 627 736	-3 396 833
förändring av rörelsekapital		

Kassaflöde från den löpande verksamheten

16 033 242	7 477 485
------------	-----------

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-17 505 175	-15 225 969
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 505 175	-15 225 969

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder inkl. checkräkningskredit	Not 8 & 9	12 196 583	7 752 923
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		12 196 583	7 752 923

Årets kassaflöde

10 724 650	4 439
------------	-------

Likvida medel vid årets början

6 458	2 019
-------	-------

Likvida medel vid årets slut

10 731 108	6 458
10 724 650	4 439

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.

	2016	2015
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	Slutavskriven	30 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 år
Markanläggning	Slutavskriven	10 år
Maskiner och inventarier	5 och 10 år	5 och 10 år
Stambyte	50 år	50 år

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

Not 1	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	46 012 473	46 012 799
Hysesintäkter	5 035 167	4 796 946
	51 047 640	50 809 745

Not 2	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	247 437
Fastighetsskötsel gård entreprenad	177 475	531 199
Fastighetsskötsel gård beställ	19 914	57 075
Snöröjning/sandning	280 536	239 336
Städning entreprenad	2 067 401	2 004 750
Städning beställning	541 830	952 447
Hissbesiktning	43 644	46 796
Bevakning	6 915	0
Serviceavtal hiss	208 662	202 642
Serviceavtal tvättstugor	68 274	0
Förbrukningsmateriel	366 976	323 248
Fordon	65 132	24 175
Tvättmedel/sköljmedel	116 732	230 487
Störningsjour och larm	114 596	63 494
Brandskydd	85 936	47 261
	4 164 023	4 970 347
Reparationer		
Brf Lägenheter	50 508	20 392
Lokaler	112 232	129 818
Gemensamma utrymmen	10 085	36 327
Tvättstuga	21 152	108 821
Sophantering/återvinning	70 079	7 606
Vind	627	15 538
Källare	0	35 956
Entré/trapphus	87 657	25 235
Lås	243 610	244 960
VVS	140 180	224 507
Värmeanläggning/undercentral	80 438	11 538
Ventilation	40 458	119 993
Elinstallationer	177 776	145 794
Hiss	415 264	173 585
Tak	8 800	2 896
Fönster	23 613	6 518
Balkonger/altaner	4 254	41 065
Mark/gård/utemiljö	82 329	49 524
Garage/parkering	68 287	42 942
Skador/klotter/skadegörelse	105 282	762 841
Vattenskada	120 048	751 199
	1 862 679	2 957 055

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 fortsättning		
Periodiskt underhåll		
Lokaler	628 178	847 747
Gemensamma utrymmen	170 300	197 252
Källare	95 196	0
VVS	553 739	0
Ventilation	540 912	3 011 004
Elinstallationer	0	80 643
Tak	306 250	0
Stambyte	0	18 299
Hiss	0	467 108
Balkonger	0	56 650
Mark/gård/utemiljö	218 272	193 413
Garage/parkering	134 896	37 203
	2 647 743	4 909 319
Taxebundna kostnader		
El	1 313 486	1 284 753
Värme	5 828 587	6 752 644
Vatten	1 575 756	1 312 144
Sophämtning/renhållning	1 034 843	1 043 756
Grovsopor	420 767	353 628
	10 173 439	10 746 925
Övriga driftskostnader		
Försäkring	558 470	479 236
Samfällighetsavgift till PC City	220 000	0
Kabel-TV	251 108	410 511
Bredband	519 060	519 060
	1 548 638	1 408 807
Fastighetsskatt/kommunal avgift	1 316 192	1 267 092
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	8 869	11 000
Trycksaker	4 240	4 240
Medlemsinformation	12 312	16 653
Tele och datakommunikation	363 541	450 188
Juridiska kostnader	0	13 626
Inkassering avgift/hyra	11 901	30 365
Revisionsarvode extern revisor	42 500	40 625
Föreningskostnader	211 535	100 354
Styrelseomkostnader	72 076	66 494
Administration	354 084	394 570
Korttidsinventarier	96 921	74 712
Konsultarvode	172 592	553 746
Bankavgift	24 813	12 532
Föreningsavgifter	209 735	209 735
Bostadsrätterna Sverige Ek För	16 770	16 770
	1 601 889	1 995 610

	2016-01-01	2015-01-01
Not 2 fortsättning	2016-12-31	2015-12-31

Personal och styrelsekostnader

Föreningen har haft fem heltidsanställda varav en sommaranställd, fem män. Föregående år fanns fyra heltidsanställda, fyra män.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	723 211	779 865
Löner	2 297 635	2 276 230
Sociala kostnader, uttagsskatt, löneskatt	1 271 885	1 436 452
Övriga personalkostnader	45 294	43 040
	4 338 025	4 535 587

Avskrivningar

Byggnad	946 536	946 536
Förbättringar	11 915 544	11 586 487
Markanläggning	0	645 272
Maskiner	109 855	109 851
Inventarier	21 480	8 950
	12 993 415	13 297 096

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	40 646 042	46 087 837
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Not 3	2016-12-31	2015-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	490 755 939	483 181 355
Nyanskaffningar	27 129 201	7 574 584
Utgående anskaffningsvärde	<u>517 885 140</u>	<u>490 755 939</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-103 431 960	-90 253 665
Årets avskrivningar enligt plan	-12 862 080	-13 178 295
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-116 294 040</u>	<u>-103 431 960</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	401 591 100	387 323 979
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 850 316	7 850 316

Taxeringsvärde	2016	2015
Taxeringsvärde byggnad	524 400 000	508 000 000
Taxeringsvärde mark	403 200 000	352 800 000
	<u>927 600 000</u>	<u>860 800 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	903 000 000	839 000 000
Lokaler	24 600 000	21 800 000
	<u>927 600 000</u>	<u>860 800 000</u>

Not 4	2016-12-31	2015-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Fönsterbyte och trapphusventilation		
Ingående balans	10 263 222	2 719 247
Årets förändring	17 505 176	15 118 559
Årets omklassificering till byggnad	-27 129 202	-7 574 584
	<u>639 196</u>	<u>10 263 222</u>

Not 5	2016-12-31	2015-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 595 105	1 487 697
Nyanskaffningar	0	107 408
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 595 105</u>	<u>1 595 105</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 089 364	-970 563
Årets avskrivningar enligt plan	-131 335	-118 801
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 220 699</u>	<u>-1 089 364</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	<u>374 406</u>	<u>505 741</u>

Not 6	2016-12-31	2015-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	559 150	558 470
Larmförmedling Securitas	6 915	6 540
Bredbandskostnad	129 765	129 765
Larmassistans	0	1 397
Kabel TV	59 972	59 536
Brandlarm	5 347	0
Brandskyddsbutiken	0	17 662
Årsavgift Bostadsrätterna	16 770	16 770
Kopiator	26 493	25 265
Hogia	108 565	90 477
PC City	518 750	273 900
	1 431 727	1 179 782

Not 7	Räntesats	2016-12-31	2015-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kredit	-	15 000 000	15 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	1,40 %	0	2 207 165
Efter balansdagen har föreningens beviljade checkräkningskredit utökats med	-	0	0

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
Nordea Hypotek AB	1,290 %	28 994 059	19 140 311	2020-02-19
Nordea Hypotek AB	0,057 %	30 000 000	30 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	0,057 %	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	2,030 %	25 000 000	25 000 000	2019-03-18
Nordea Hypotek AB	0,141 %	15 000 000	30 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	3,250 %	30 000 000	30 000 000	2017-06-21
Nordea Hypotek AB	2,160 %	30 000 000	30 000 000	2018-05-16
Nordea Hypotek AB	2,440 %	30 000 000	30 000 000	2019-05-15
Stadshypotek AB	2,820 %	24 750 000	24 875 000	2019-03-30
Stadshypotek AB	1,220 %	24 781 250	24 906 250	2020-03-01
Stadshypotek AB	1,310 %	15 000 000	0	2021-06-01
Stadshypotek AB	1,290 %	15 000 000	0	2021-06-01
Stadshypotek AB	1,180 %	30 000 000	30 000 000	2021-12-30
Stadshypotek AB	2,930 %	30 000 000	30 000 000	2017-10-30
Stadshypotek AB	1,870 %	24 600 000	24 800 000	2018-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		388 125 309	373 721 561	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-596 252	-596 252
	387 529 057	373 125 309

Not 9	2016-12-31	2015-12-31
UTTAGNA FASTIGHETSINTECKNINGAR		
Ingående balans	389 250 000	374 250 000
Förändringar under året	15 000 000	15 000 000
Utgående balans	404 250 000	389 250 000
	404 250 000	389 250 000

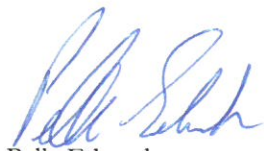
Not 10	2016-12-31	2015-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader el	93 342	131 535
Upplupna kostnader sophämtning	681	13 830
Upplupna kostnader extern revisor	43 000	43 500
Upplupna kostnader arvoden	28 350	0
Upplupen kostnad låneräntor	357 449	499 793
Upplupen kostnad semesterlöneskuld	669 551	593 255
Upplupen lagstadgad sociala kostnader	8 908	0
Upplupen kostnad snöröjning	28 725	9 036
Upplupen kostnad städ	48 188	0
Upplupen kostnad lokaler mm	207 152	0
Upplupen kostnad tvättmedel sköljmedel	60 060	0
Upplupen kostnad störningsjour o larm	18 672	0
Upplupna kostnader bank	11 366	0
Upplupen kostnad VVS	325 762	0
	1 901 206	1 290 949

Not 11**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET SLUT**

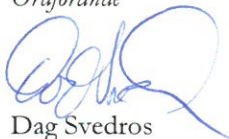
Styrelsen beslöt 2017-02-08 att efter upphandling teckna avtal med MIR-gruppen AB om fönsterbyte på Grindtorpsvägen 13 - 45 och Kometvägen 25 - 61. Kostnaden kommer maximalt att uppgå till 70 MK fördelat på tre etapper 2017 - 2019.

Not 12	2016-12-31	2015-12-31
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Borgensåtagande		
Ingående balans	22 000 000	22 000 000
Förändringar under året	0	0
Utgående balans	22 000 000	22 000 000

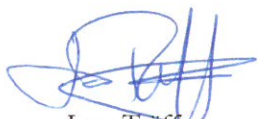
TÄBY den 29 mars 2017



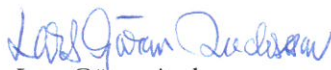
Pelle Edmark
Ordförande



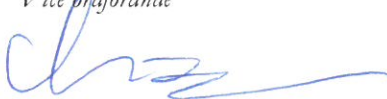
Dag Svedros
Sekreterare



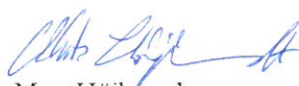
Lars Träff
Ledamot



Lars Göran Andersson
Vice ordförande



Marcus Hotakainen
Ledamot



Mats Höjbrandt
Ledamot (HSB-representant)

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2017



Ola Trané
Borevision AB
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jupiter 1 i Täby för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jupiter 1 i Täby för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 april 2017



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor