

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari -31 december 2015. 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 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 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 2015 bor det 1424 personer, varav 177 barn 0-19 år och 550 personer 60+ år i föreningen.

År	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Antal boende	1 424	1 409	1 329	1 331	1 350	1 350

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1098 (1 093) medlemmar. Av föreningens 844 medlemslägenheter har under året 94(85) överlåtits, dvs. 11,1 %.

Fritidsverksamheten

Brf. Jupiter har sedan många år en fritidsverksamhet med aktiviteter för intresserade boende. Även boende i Brf. Venus får delta. Fasta inomhusaktiviteter år 2015 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 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 "Småklockorna". I lokaler strax intill började också ett enkelt gym och bastu för Brf. Jupiters boende planeras.

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. 35-40 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 2015. 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 2015:

Pelle Edmark	Ordförande
Lars Göran Andersson	Vice ordförande
Dag Svedros	Sekreterare
Sonja Vidén	Studie- & fritidsorganisatör
Hagen Hopp	Ledamot
Lars Sterner	Byggsakkunnig
Mats Højbrandt ¹	Ledamot
Anna Johannesson	Ledamot (t.o.m. 2015-10-27)
Marcus Hotakainen	Ledamot
Hanna Lennartsson	Ledamot
Anna Wraxe	Suppleant
Lars Träff	Suppleant
Fredrik Andersson	Suppleant

¹ 1 Utsedd av HSB Stockholm.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Lars Sterner, Sonja Vidén, Dag Svedros, Hanna Lennartsson, Fredrik Andersson, Lars Träff samt Anna Wraxe.

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 25 november 2015 hölls sedvanligt höst-/informationsmöte. Styrelsen informerade om budget och planerat underhåll för budgetåret 2016, om utebliven avgiftshöjning för 2016, 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 samt Lars Vidén. Distriktsstämma 2015 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 27 maj 2015. Informationsmöte hölls den 25 november 2015.

Förvaltning

Såväl den ekonomiska som den tekniska förvaltningen sköts av föreningens anställda personal. Under 2015 hade föreningen fyra medarbetare.

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

Åtgärder under 2015

De mest omfattande åtgärderna under år 2015 har varit:

- Fortsatt byte av fönster och balkongdörrar på gatusidan i de lägenheter som av kommunen klassats som bullerstörda av Täby allé.

102

- Byte av enstaka uttjänta fönster och balkongdörrar med akuta förnyelsebehov.
- Renovering av lokaler för uthyrning.
- Nya lokaler för boendeaktiviteter (Ganymedes) och övernattnings (Thebe och Calisto)
- Fortsatt utbyte av entrédörrspartier mot innergården.
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, med efterföljande genomgripande översyn av ventilation (kostnad 3 mnkr).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Föreningens nästa stora renoveringsprojekt gäller samtliga hittills icke åtgärdade fönster och balkongdörrar. Under 2016 kommer upphandling av entreprenör att ske. Genomförandet påbörjas 2016 och beräknas vara avslutat senast 2020. Övriga underhållsåtgärder som planeras under 2016 är:

- Renovering av lokaler för uthyrning.
- Renovering av lokaler för boendeverksamheter (bastu, gym).
- Fortsatt akut utbyte av enstaka uttjänta fönster.
- Ny trapphusventilation.
- Byte av kulvertrör inom fastigheterna, såväl i mark som inuti byggnader; som ett nödvändigt led i moderniseringen av Panncentralen City.

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 sköts detta 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 mars månad 2016. Eftersom panncentralens ledningsnät når ända fram till varje förenings undercentraler, dvs. värmeväxlare, 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 undercentraler. Hela bytet beräknas vara klart senast under september månad 2016.

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 3 tkr efter avsättning till fonden för yttre underhåll med 1 052 tkr enligt budget och ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll med 3 478 tkr.

Nedan redovisas ett sammandrag av redovisningen för 2015 jämfört med 2014 samt kommentarer till de största förändringarna mellan åren.

Belopp i tkr	Redovisning 2015	Redovisning 2014
Fastighetskostnader	4 970	5 266
Reparationer	2 957	3 145
Periodiskt underhåll	4 909	7 995
Taxebundna kostnader	10 747	11 692
Övriga driftskostnader	1 409	1 559
Fastighetsskatt/-avgift	1 267	1 245
Administrativa kostnader	1 996	1 419
Personalkostnader	4 536	3 687
Avskrivningar	13 297	8 691
Finansnetto, räntor mm	8 190	8 620
Summa	54 278	53 319
Intäkter, avgifter mm	51 855	48 769
Resultat	-2 423	-4 550
Avsättning till yttre reparationsfond	-1 052	-600
Ianspråktagande från yttre fond	3 478	5 217
Överskott	+3	+67

Kostnader

Kostnaderna uppgår 2015 till totalt 54 278 tkr jämfört med 53 319 tkr 2014, vilket innebär en ökning med 959 tkr (1,8 %).

Avskrivningarna har ökat med 4 606 tkr beroende huvudsakligen på stambytet med badrumsrenovering. Finansnettot (räntor) har minskat med 430 tkr, vilket beror på lågt ränteläge och upplåning av lån i konkurrens. Genomsnittsräntan uppgår vid årsskiftet till 2,06 %.

Periodiskt underhåll

Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgår till 4 909 tkr. De största åtgärderna är obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med åtgärder och reparationer, 3 011 tkr och renovering av hiss i "Second-handhuset", 467 tkr. Dessa poster, totalt 3 478 tkr, har täckts genom ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.

Övrigt periodiskt underhåll, totalt 1 431 tkr, består av flera relativt låga belopp, som har kostnadsbokförts och därmed direktavskrivits i bokslut 2015.

Finansnetto

Nyupplåning till fönsterbyte, nya entrépartier och vissa lokalinvesteringar har under 2015 gjorts med 15 miljoner kronor. Den totala låneskulden inklusive utnyttjad checkkredit uppgår vid årsskiftet till 375,3 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.

Borgensåtagande för PC Citys modernisering

Brf Jupiter har efter styrelsebeslut under 2014 gått i borgen såsom för egen skuld intill ett högsta belopp av 22 miljoner kronor 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.

Borgensåtagandet gäller under PC Citys avtalstid, 15 år, med Fortum Värme AB.

Intäkter

För 2015 uppgår intäkterna till totalt 51 855 tkr jämfört med 48 769 tkr 2014, vilket innebär en ökning med 3 086 tkr (6,3 %). Av övriga intäkter har lokaluthyrningar till företag ökat med 165 tkr.

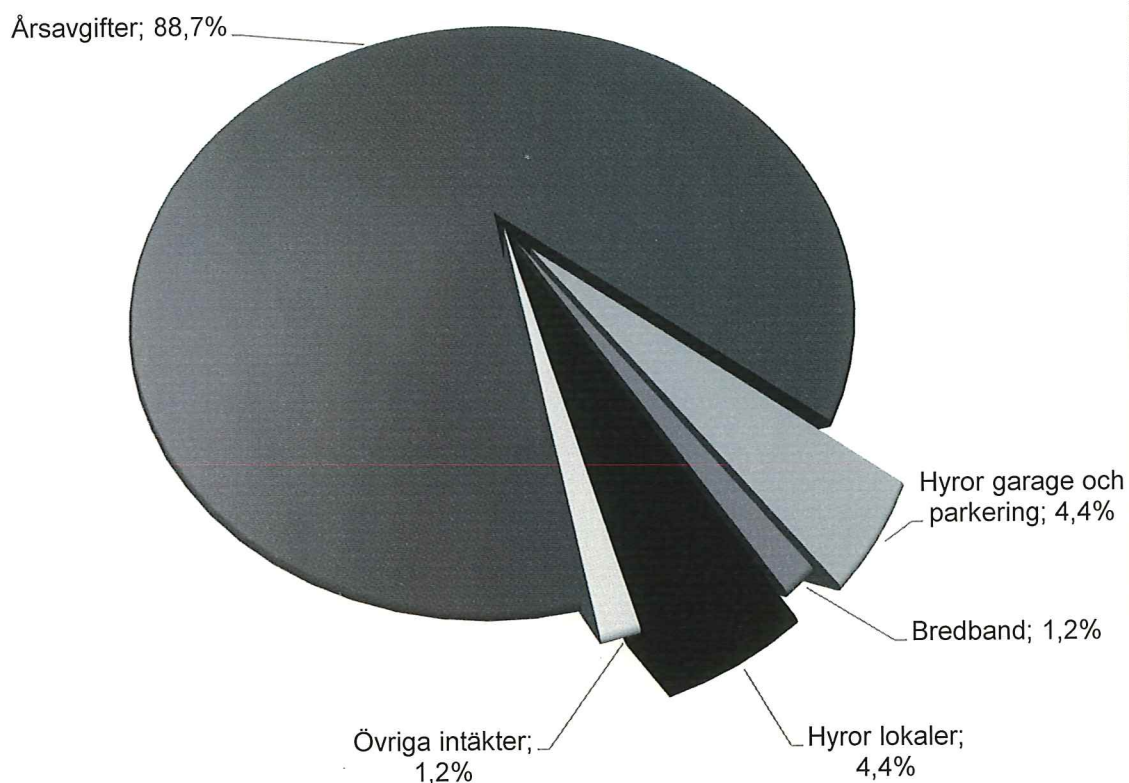
Årsavgifterna höjdes med 5 % 2015-01-01. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2016.

Intäkterna fördelar sig på:

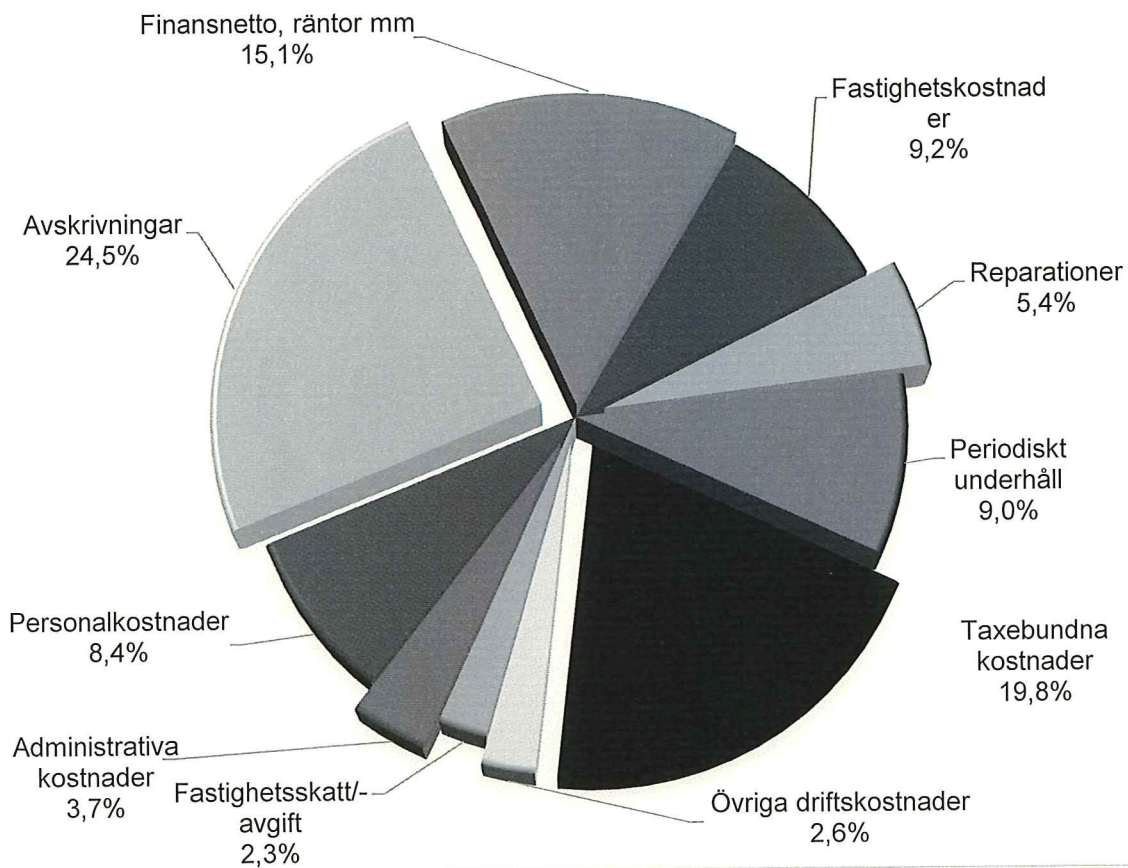
Årsavgifter	46 013 tkr
Hyror garage och parkering	2 290 tkr
Bredband	618 tkr
Hyror lokaler	2 301 tkr (Second hand-butik, frisörsalong, förskola, hemtjänst, målerifirma, byggföretag, kemtvätt, pizzeria m.fl.)
Övriga intäkter	633 tkr
Summa	51 855 tkr

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning [tkr]	51 855	48 769	46 847	46 853	44 617
Rörelseresultat	5 767	4 070	8 824	9 235	4 395
Resultat efter finansiella poster	- 2 423	-4 550	1 352	3 832	514
Årets resultat	- 2 423	-4 550	1 352	3 832	514
Balansomslutning	399 401	397 383	334 683	254 733	175 511

Intäktsfördelning 2015



Kostnadsfördelning 2015



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

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsarea	727	692	665	665	633
Lån/m ² bostadsrättsarea	5 944	5 680	4 337	3 418	2 279
Elkostnad/m ² totalarea	18	21	24	23	33
Värmekostnad/m ² totalarea	95	103	129	144	136
Vattenkostnad/m ² totalarea	18	22	22	20	23
Kapitalkostnader/m ² totalarea	115	121	105	78	55

Taxebundna kostnader för värme, el och vatten

	2015	2014	2013	2012	2011
Värme och varmvatten	6 753	7 334	9 161	9 987	9 669
El	1 285	1 464	1 735	1 599	2 341
Vatten och avlopp	1 312	1 550	1 589	1 393	1 610
Sophämtning	1 044	918	921	903	1 028

Avgifterna för grovsoporna, 354 tkr, ingår ej i ovanstående redovisning.

De huvudsakliga orsakerna till de lägre kostnaderna för värme och varmvatten är installation av effektivare undercentraler med moderna styrsystem i kombination med gynnsamt klimat.

Kommunal avgift och fastighetsskatt

För bostadslägenhet är avgiften 1 243 (1 217) kronor per lägenhet och för lokaler 1 % av taxeringsvärdet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Under år 2015 har Brf. Jupiter erlagt 1 267 tkr i fastighetsskatt/kommunal avgift jämfört med 1 245 tkr år 2014.

Årets resultat

Förslag till Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	-2 422 778,88
Balanserad vinst	3 449 420,00
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 052 400,00
<u>Av fond för yttre underhåll ianspråktas</u>	<u>3 478 112,00</u>
Summa	3 452 353,12

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs 3 452 353,12

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

100

RESULTATRÄKNING		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	50 809 745	47 780 229
Övriga rörelseintäkter		1 045 001	988 935
		<u>51 854 746</u>	<u>48 769 164</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-4 970 347	-5 265 870
Reparationer		-2 957 055	-3 145 209
Periodiskt underhåll		-4 909 318	-7 995 044
Taxebundna kostnader		-10 746 925	-11 691 886
Övriga driftskostnader		-1 408 807	-1 559 587
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-1 267 092	-1 245 148
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 995 610	-1 418 740
Personal och styrelsekostnad		-4 535 587	-3 686 631
Avskrivningar		-13 297 096	-8 691 222
		<u>-46 087 837</u>	<u>-44 699 337</u>
RÖRELSERESULTAT		5 766 909	4 069 827
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		23 212	50 746
Räntekostnader		-8 212 899	-8 670 662
		<u>-8 189 687</u>	<u>-8 619 916</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 422 778	-4 550 089
ÅRETS RESULTAT		-2 422 778	-4 550 089

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

	2015	2014
Avsättning till fond för yttre underhåll.	-1 052 400	-600 000
Ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.	<u>3 478 112</u>	<u>5 216 929</u>
Förändring av fond	2 425 712	4 616 929
Resultat efter fondförändring	2 934	66 840

BALANSRÄKNING		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	387 323 979	392 927 690
Pågående byggnation	Not 4	10 263 222	2 719 247
Maskiner och inventarier	Not 5	505 741	517 134
		<u>398 092 942</u>	<u>396 164 071</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats HSB		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		398 093 442	396 164 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		19 768	3 628
Övriga fordringar		101 764	332 520
Förutbetalda kostnader	Not 6	1 179 782	880 165
		<u>1 301 314</u>	<u>1 216 313</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, Plus Giro och bank		6 458	2 019
		<u>6 458</u>	<u>2 019</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 307 772	1 218 332
SUMMA TILLGÅNGAR		399 401 214	397 382 903

BALANSRÄKNING		2015-12-31	2014-12-31
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	3 862 934	6 288 646
		<u>11 416 284</u>	<u>13 841 996</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 875 132	7 999 509
Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		-2 422 779	-4 550 089
		<u>3 452 353</u>	<u>3 449 420</u>
SUMMA EGET KAPITAL		14 868 637	17 291 416
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	2 207 165	8 329 551
Skulder till kreditinstitut	Not 10	373 125 309	359 250 000
		<u>375 332 474</u>	<u>367 579 551</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld		596 252	0
Leverantörsskulder		4 604 571	8 170 151
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		83 812	66 905
Upplupna kostnader	Not 11	1 290 949	1 911 723
Förutbetalda avgifter och hyror		2 624 519	2 363 156
		<u>9 200 103</u>	<u>12 511 935</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		399 401 214	397 382 903
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	389 250 000	374 250 000
Ansvarsförbindelser			
Borgensåtagande		22 000 000	22 000 000

2015-01-01	2014-01-01
2015-12-31	2014-12-31

FINANSIERINGSANALYS

Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-2 422 778	-4 550 089
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	13 297 096	8 691 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 874 318	4 141 133
före förändringar av rörelsekapital		
Förändringar kortfristiga fordringar	-85 001	39 080
Lanspråktagande medlemmarnas reparationsfond	0	-1 141 197
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-3 311 832	1 931 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	-3 396 833	829 420
förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 477 485	4 970 553
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-15 225 969	-72 739 280
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 225 969	-72 739 280
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder inkl. checkräkningskredit	Not	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9&10	
	7 752 923	66 460 040
	7 752 923	66 460 040
Årets kassaflöde	4 439	-1 308 687
Likvida medel vid årets början	2 019	1 310 706
Likvida medel vid årets slut	6 458	2 019
	4 439	-1 308 687

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.

	2015	2014
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
Tak	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	30 år	30 år
Markanläggning	10 år	10 år
Maskiner och inventarier	5 år	5 år
Stambyte	50 år	50 år

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

Not 1	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
ÅRSavgifter OCH HYROR		
Årsavgifter	46 012 799	43 786 824
Hysesintäkter	4 796 946	3 993 405
	<u>50 809 745</u>	<u>47 780 229</u>

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	247 437	175 138
Fastighetsskötsel gård entreprenad	531 199	506 362
Fastighetsskötsel gård beställ	57 075	103 704
Snöröjning/sandning	239 336	134 317
Städning entreprenad	2 004 750	1 044 015
Städning beställning	952 447	2 214 538
Hissbesiktning	46 796	39 925
Bevakning	0	2 524
Serviceavtal	202 642	273 475
Förbrukningsmateriel	323 248	333 799
Tvättmedel/sköljmedel	230 487	111 250
Störningsjour och larm	63 494	106 864
Brandskydd	47 261	75 267
Fordon	24 175	74 154
Sittplatser i trapphus	0	70 538
	4 970 347	5 265 870

Reparationer		
Brf Lägenheter	20 392	69 573
Lokaler	129 818	33 391
Gemensamma utrymmen	36 327	0
Tvättstuga	108 821	37 329
Sophantering/återvinning	7 606	4 406
Vind	15 538	0
Källare	35 956	1 688
Entré/trapphus	25 235	15 865
Lås	244 960	360 722
Installationer	0	1 826
VVS	224 507	248 687
Värmeanläggning/undercentral	11 538	100 376
Ventilation	119 993	274 250
Elinstallationer	145 794	121 842
Hiss	173 585	657 390
Bredband	0	2 008
Tak	2 896	0
Fönster	6 518	27 159
Balkonger/altaner	41 065	420 453
Mark/gård/utemiljö	49 524	205 637
Garage/parkering	42 942	53 596
Skador/klotter/skadegörelse	762 841	202 083
Vattenskada	751 199	306 928
	2 957 055	3 145 209

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 2 fortsättning		
Periodiskt underhåll		
Lokaler	847 747	478 138
Gemensamma utrymmen	197 252	3 076 878
Ventilation	3 011 004	0
Entré/trapphus	0	685 272
Lås	0	280 224
Installationer	0	377 603
Elinstallationer	80 643	409 231
Fasad	0	217 162
Stambyte	18 299	0
Hiss	467 108	0
Fönster	0	1 113 320
Balkonger	56 650	0
Mark/gård/utemiljö	193 413	1 026 731
Garage/parkering	37 203	330 485
	<u>4 909 319</u>	<u>7 995 044</u>
Taxebundna kostnader		
El	1 284 753	1 464 466
Värme	6 752 644	7 334 254
Vatten	1 312 144	1 549 788
Sophämtning/renhållning	1 043 756	918 094
Grovsopor	353 628	425 284
	<u>10 746 925</u>	<u>11 691 886</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	479 236	474 490
Kabel-TV	410 511	566 037
Bredband	519 060	519 060
	<u>1 408 807</u>	<u>1 559 587</u>
Fastighetsskatt/kommunal avgift	1 267 092	1 245 148
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	11 000	8 750
Trycksaker	4 240	0
Medlemsinformation	16 653	24 868
Tele och datakommunikation	450 188	454 218
Juridiska kostnader	13 626	1 125
Inkassering avgift/hyra	30 365	36 442
Revisionsarvode extern revisor	40 625	47 250
Föreningskostnader	100 354	77 677
Styrelseomkostnader	66 494	99 228
Administration	394 570	402 330
Korttidsinventarier	74 712	53 852
Konsultarvode	553 746	27 500
Bankavgift	12 532	2 964
Föreningsavgifter	209 735	163 466
Bostadsrätterna Sverige Ek För	16 770	19 070
	<u>1 995 610</u>	<u>1 418 740</u>

a

LQA

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 2 fortsättning		
Personal och styrelsekostnader		
Föreningen har haft fyra heltidsanställda, fyra män. Föregående år fanns fyra heltidsanställda, fyra män.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	779 865	468 600
Löner	2 276 230	2 096 826
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	93
Sociala kostnader, uttagsskatt, löneskatt	1 436 452	1 055 290
Övriga personalkostnader	43 040	65 822
	<u>4 535 587</u>	<u>3 686 631</u>
Avskrivningar		
Byggnad	946 536	946 536
Förbättringar	11 586 487	6 971 826
Markanläggning	645 272	645 273
Maskiner	109 851	127 587
Inventarier	8 950	0
	<u>13 297 096</u>	<u>8 691 222</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	46 087 837	44 699 337

4

100

Not 3	2015-12-31	2014-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	483 181 355	283 118 477
Nyanskaffningar	7 574 584	200 062 878
Utgående anskaffningsvärde	490 755 939	483 181 355

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-90 253 665	-81 690 030
Årets avskrivningar enligt plan	-13 178 295	-8 563 635
Utgående avskrivning enligt plan	-103 431 960	-90 253 665

Planenligt restvärde vid årets slut	387 323 979	392 927 690
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 850 316	7 850 316

Taxeringsvärde	2015	2014
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	2015-12-31	2014-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Fönsterbyte och trapphusventilation		
Ingående balans	2 719 247	130 516 514
Årets förändring	15 118 559	72 265 611
Årets omklassificering till byggnad	-7 574 584	-200 062 878
	10 263 222	2 719 247

Not 5	2015-12-31	2014-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 487 697	1 014 027
Nyanskaffningar	107 408	473 670
Utgående anskaffningsvärde	1 595 105	1 487 697

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-970 563	-842 976
Årets avskrivningar enligt plan	-118 801	-127 587
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 089 364	-970 563

Redovisat restvärde vid årets slut	505 741	517 134
------------------------------------	---------	---------

Not 6	2015-12-31	2014-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	558 470	479 236
Larmförmedling Securitas	6 540	852
Bredbandskostnad	129 765	129 765
Larmassistans	1 397	0
Kabel TV	59 536	140 924
Brandskyddsbutiken	17 662	0
Årsavgift Bostadsrätterna	16 770	16 770
Kopiatorn	25 265	24 328
Hogia	90 477	88 290
PC City	273 900	0
	<u>1 179 782</u>	<u>880 165</u>

Not 7	Belopp vid	Förändring	Disposition av	Belopp vid
EGET KAPITAL	årets utgång	under året	föregående års resultat enl. stämmans beslut	årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 553 350	0	0	7 553 350
Fond för yttre underhåll enligt not 8 nedan	3 862 934	-2 425 712	0	6 288 646
Summa bundet eget kapital	<u>11 416 284</u>	<u>-2 425 712</u>	<u>0</u>	<u>13 841 996</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	5 875 132	2 425 712	-4 550 089	7 999 509
Ansamlad förlust	0	0	0	0
Årets resultat	-2 422 779	-2 422 779	4 550 089	-4 550 089
Summa fritt eget kapital	<u>3 452 353</u>	<u>-2 422 779</u>	<u>0</u>	<u>3 449 420</u>
Summa eget kapital	14 868 637	-2 422 779	0	17 291 416

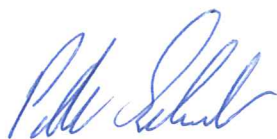
Not 8	2015-01-01	2014-01-01
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	6 288 646	10 905 575
Reservering enligt underhållsplan	1 052 400	600 000
Ianspråktagande enligt styrelsen	-3 478 112	-5 216 929
Vid årets slut	<u>3 862 934</u>	<u>6 288 646</u>

Not 9	Räntesats	2015-12-31	2014-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kredit	-	15 000 000	15 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	1,4 %	2 207 165	8 329 551
Efter balansdagen har föreningens beviljade checkräkningskredit utökats med	-	0	15 000 000

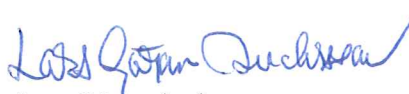
Not 10	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Nordea Hypotek AB	1,290 %	29 140 311	39 250 000	2020-02-19
Nordea Hypotek AB	0,594 %	30 000 000	30 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	0,594 %	10 000 000	10 000 000	Rörlig ränta
Nordea 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	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	30 000 000	2018-05-16
Nordea Hypotek AB	2,440 %	30 000 000	30 000 000	2019-05-15
Stadshypotek AB	2,820 %	24 875 000	25 000 000	2019-03-30
Stadshypotek AB	1,220 %	24 906 250	0	2020-03-01
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 %	24 800 000	25 000 000	2018-09-21
Summa skulder till kreditinstitut		373 721 561	359 250 000	
		-596 252	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		373 125 309	359 250 000	

Not 11	2015-12-31	2014-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader el	131 535	143 332
Upplupna kostnader extern revisor	43 500	45 000
Upplupen kostnad låneräntor	499 793	582 052
Upplupen kostnad semesterlöneskuld	593 255	723 483
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	0
Upplupen kostnad städ	0	117 501
Upplupen kostnad snöröjning	9 036	15 083
Upplupen kostnad grovsopor	13 830	21 203
Upplupen kostnad störningsjour o larm	0	14 069
Upplupna kostnader underhåll gemensamhetslokaler	0	250 000
	1 290 949	1 911 723

TÄBY den 30 mars 2016



Pelle Edmark
Ordförande



Lars Göran Andersson
Vice ordförande



Dag Svedros
Sekreterare



Sonja Vidén
Ledamot



Hagen Hopp
Ledamot



Lars Sterner
Ledamot



Marcus Hotakainen
Ledamot



Hanna Lennartsson
Ledamot



Mats Højbrandt
Ledamot (HSB-representant)



Lars Träff
Suppleant, inträder för Anna Johannesson som lämnat styrelsen

Min revisionsberättelse har lämnats den

4 / 4

2016



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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby för år 2015.

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 2015 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 2015.

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 4 april 2016



Ola Trané
BoRevision AB