



Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari -31 december 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år. HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby kallas fortsättningsvis Brf Jupiter i denna text.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Våra fastigheter

Föreningens fastigheter bebyggdes åren 1962–1966.

Fastighetsbeteckning	Gatuadresser
----------------------	--------------

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

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

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

Byggnader

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

Byggnadernas totalarea är enligt taxeringsbeskedet 71 198 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. På Kometvägen 61 har en lokal som tidigare använts för visning av olika badrumsalternativ inför stambytet, iordningstälts som bostad och hyrs ut, företrädesvis till studerande.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 103 (1 109) medlemmar. Av föreningens 844 medlemslägenheter har under året 58 (89) överlåtits, dvs. 7 %.

Fritidsverksamheten

Som alla redan vet har det varit en väldigt lång period när det mesta har legat nere men nu är det lite andra tider och förhoppningsvis kan vi hålla i gång aktiviteterna som tänkt nu.

Boule

En aktivitet som aldrig vilat är boulen och det har varit väldigt uppskattat att man kan träffas utomhus med sina grannar och få känna av gemenskap trots en pandemi. Föreningen har en mycket aktiv boulegrupp som när vädret så tillåter spelar två gånger per vecka. Under 2022 träffades gruppen cirka 80 gånger. Antalet deltagare har varierat mellan 10 och 16 personer.

Sopplunch

För en låg kostnad får man lunch och gott sällskap i vår fina uthyrningslokal Ganymedes som finns i källaren på Grindtorpsvägen 1. Medelåldern är relativt hög men nytt sällskap i alla åldrar uppskattas. Sopplunchen avhålls varannan torsdag och varje gång kommer det mellan 20 och 30 medlemmar.

Vinprovningsgruppen

Dit går man för att prova vin i gott sällskap inte för att bli sommelier. Kostnaden är ringa och varje gång kommer det runt 25–30 medlemmar. Ett kul sätt att lära känna sina grannar. I våra entréer finns det information om vem man ska kontakta om man är intresserad.

Pubafton

Under ett år brukar vi hinna med 5–6 pubaftnar och varje gång är det 30–50 av våra medlemmar som kommer. Vem som helst är välkommen bara man anmäler sig till förvaltningen. Pubafton hålls i Ganymedes och inför varje ny pubafton sätts det upp lappar och informeras om det på hemsidan.

Trädgårdsdagar

Under året hade vi två trädgårdsdagar där vi träffades och städade rabatter och på parkeringarna. 2022 var det annorlunda eftersom vår fina park är under omgörning men det var en hel del som kom och jobbade och sedan blev bjudna på grillat och potatissallad. Det kommer en trädgårdsdag också under hösten så håll utkik på våra tavlor och på hemsidan om när det sker. Om man saknar att pyssla i trädgården finns det en mycket aktiv trädgårdsgrupp som blir glada om fler tillsluter.

Information för nya medlemmar

En tilldragelse som också vilat på grund av pandemin är informationsmötet för nya medlemmar. Under 2023 kommer vi bjuda in till möte den 16/6 (preliminärt beroende på intresse). Delar av styrelsen och valberedning informerar och bjuder på fika.

Vintermarknad

På tal om is kommer vi också att till vintern att anordna marknad igen som går av stapeln 1:a advent då vi tänder julgranen och bjuder på glögg och pepparkakor. Evenemanget brukar samla 200–250 deltagare.

Lokaler att hyra

Ganymedes är en lokal som finns tillgänglig för alla medlemmar att hyra och den lämpar sig för såväl stora som små sällskap. Lokalen är utrustad med allt som behövs för ett party.

Andra lokaler som finns att hyra är våra uthyrningsrum Callisto och Thebe som är nyligen inredda rum och de är lämpliga för gäster att hyra när den egna lägenheten inte räcker till.

Bastu och gym

Föreningen har också bastu och gym. För en liten månatlig peng får man möjlighet att boka tid.

Textil- och vävstuga

Två aktiviteter som också har funnits i många år men som många kanske inte känner till är att det finns en vävstuga/textilstuga och att det finns en lokal där man kan tex snickra och måla.

Organisation

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie stämma 2022:

Pelle Edmark	Ordförande
Lars Träff	Vice ordförande
Anna Jägberg	Sekreterare
Anders Alvin	Ekonomiansvarig
Fredrik Andersson	Ledamot, webbansvarig
Petrus Jansson	Ledamot
Anna Wraxe	Ledamot, studie- & fritidsorganisatör
Sara	Ersättare
Per-Olof	Ersättare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Alvin, Pelle Edmark, Fredrik Andersson, Sara Gillström och Per-Olof Lingwall.

Föreningens firma har tecknats av Pelle Edmark, Anders Alvin, Lars Träff och Anna Jägberg, två i förening. Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden samt en planeringsdag.

Den 30 november 2022 hölls sedvanligt höst-/informationsmöte. Styrelsen informerade om budget och planerat underhåll för verksamhetsåret 2023, om 3 % höjning av avgiften för 2023.

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

Brf Jupiters webbplats tillhandahåller på ingångssidan information av kort- och långsiktigt intresse under rubriken Aktuellt. Medlemmar som angett sin e-postadress - anmälan av e-postadressen görs via knappen "Prenumeration på nyhetsbrevet" - får en e-post när ny information lagts till under Aktuellt. Medlemmar som ännu inte har anmält sin e-postadress uppmanas att göra detta för att på ett enkelt sätt få en erinran om att ny information finns tillgänglig.

Kalendarium används för att i god tid informera om en kommande händelse och finns kvar för erinran till dess händelsen har avslutats. I Kalendariet publiceras datum för årsstämmor, höstinformationsmöten samt serviceinriktade händelser som exempelvis utställning av containrar för avlämnande av grovsopor Dessutom publiceras information om kommande fritidsaktiviteter för att därigenom stimulera ett breddat deltagande bland boende i Brf Jupiter. Gör det gärna till en vana att titta in med jämna mellanrum.

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

Revisorer

Ola Trané	BoRevision AB Ordinarie extern revisor
Berit Kjellser	Av stämman vald föreningsrevisor

Valberedning

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

Stämma och informationsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj och höstinformationsmötet den 30 november 2022.



Representation i styrelsen för PC City samfällighetsförening

Brf Jupiter representerades i samfällighetsföreningens styrelse av Pelle Edmark, Berit Kjellser (före detta ordförande Brf Jupiter) ordinarie ledamöter samt Fredrik Andersson suppleant. Berit Kjellser har under år 2022 varit såväl ordförande som ekonomiansvarig i PC Citys styrelse.

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 XIZ.

Underhållsplan och underhållspolicy

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

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

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

Åtgärder vidtagna under år 2022

De mest omfattande åtgärderna under år 2022 har varit:

- Renovering av lokaler för uthyrning.
- Byte av samtlig belysning i trapphusen till närvarostyrd LED belysning.
- Parkrenovering.
- Utbyte av takfläktar som betjänar ventilationen till lägenheterna, utbytet sker löpande när fläkten visar tecken på att den börjar gå sönder.
- Målning av trapphusen.

Slutförda underhållsprojekt och -åtgärder

- 2021: Installation av nytt styrsystem för värmen i byggnaderna.
- 2020: Installation av fastighetsnära förpackningsinsamling.
- 2020: Omläggning av garagetak vid Grindtorpsvägen 11
- 2019: Slutförande av fönsterbyte
Föreningen har under tre år utfört båg- och fönsterbyte. Bytet innebar att bågarna byttes ut i befintliga karmar. Styrelsen har tillsammans med fönsterkonsulter konstaterat att bristerna i de utbytta fönsterna fanns i bågen
- 2018: Renovering och ombyggnation av lekplatserna.
- 2018: Omläggning av tak och plåtbeklädnad på affärshuset Kometvägen 63.
- 2017: Utbyte av trapphusventilation.
- 2017: Byte av samtliga markförlagda fjärrvärmeledningar inom fastigheterna som del i moderniseringen av Panncentralen City.
- 2016: Utbyte av entrépartier mot innergården.
- 2016: Byggnation av bastu och träningslokal.
- 2016: Byte av fönster och balkongdörrar i lägenheter klassade som bullerstörda av Täby kommun.
- 2015: Obligatorisk ventilationskontroll, OVK med efterföljande åtgärder.
- 2015: Nya lokaler för boendeaktiviteter – Ganymedes – och övernattning – Thebe och Callisto.
- 2014: Renovering av lokaler och tvättstugor inklusive ny maskinutrustning.
- 2013: Renovering av balkonger.
- 2010-2014: Badrumsrenovering med stambyte i samtliga lägenheter.

Servitutsavtal med Brf Venus

Sedan 1971 har det funnits ett servitutsavtal mellan Brf Jupiter och Brf Venus. Avtalet anger att Brf Venus har rätt till ett antal parkeringsplatser på Brf Jupiters mark. Servitutsavtalet har tolkats olika i föreningarna och har inte följts upp ordentligt vilket har lett till en konflikt mellan föreningarna.

Efter förlikning, precis innan det skulle ha blivit rättegång, tillsattes en grupp med styrelsemedlemmar från de två föreningarna med uppdrag att ta fram ett tydligt avtal båda föreningarna godkänner.

Servitutsavtalet mellan Brf Jupiter och Brf Venus är nu undertecknat, inskickat, godkänt och inskrivet i Fastighetsregistret av Lantmäteriet. Med ett godkänt servitutsavtal är det klargjort vilket ansvar de Brf Venus har för "sina" parkeringsplatser på Brf Jupiters mark, till exempel avseende snöröjning och underhåll. Brf Venus har också betalat 1 miljon kronor för tidigare utfört underhåll till Brf Jupiter.

Åtgärder avseende Panncentralen City

Ombyggnad och renovering av panncentralen samt anläggning av nytt fjärrvärmeledningsnät avslutades under 2017. Driften av panncentralen utförs sedan 2016 på entreprenad av Stockholm Exergi. Inga väsentliga åtgärder avseende PC City har utförts under 2022.

Under hösten informerade Stockholm Exergi, StEx, om förestående förändringar inom fjärrvärmeverksamheten i Täby. Tillsammans med Täby kommun och E.ON har man bildat Täby Miljövärme AB, TMAB. Stockholm Exergi har begärt att PC Citys samfällighetsförening, PCC, ska överlåta de avtal som reglerar samarbetet mellan StEx och PCC.

Styrelsen i PC City beslöt i februari 2023 att godkänna överlåtelsen av avtalen och de till dem tillhöriga borgensåtagandena.




Planerade underhållsarbeten

Övriga underhållsåtgärder som planeras under 2023 är:

Renovering av lokaler för uthyrning

Vi arbetar regelbundet med ombyggnation och renovering av lokaler för att få dem uthyrningsbara. Arbetet innebär att lokaler som i dag inte utnyttjas kan hyras ut och inbringa ytterligare hyresintäkter.

Målning av trapphus och entréer

Målningen av trapphusen som påbörjades under 2022 avslutas under våren 2023

Renovering av föreningens park

Under 2020 påbörjades ett övergripande projekt med föreningens park, meningen med projektet är att förstärka parkkänslan. Det finns även delar av parken som behöver förnygras för att kunna leva vidare. Arbetet med parkens utformning kommer avslutas under våren 2023.

Installation av laddboxar

Under 2023 kommer det påbörjade montaget av laddparken vid Kometvägen 1 avslutas och driftsättas. Vi påbörjar även ett utbyte av befintliga motorvärmarruttag till stolpar som kan hantera både motorvärmare och fordonsladdning.

Omläggning av tak

Vi har påbörjat upphandling av omläggning av D-husets ytskikt, i samband med omläggningen kommer montage av solceller för elproduktion att monteras.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Under hösten 2023 kommer OVK att utföras i varje lägenhet.

Kommersiella hyresgäster

Föreningen hyr ut lokaler till näringsidkare. De erlagda hyrorna bidrar till vår goda ekonomi. Bland våra kommersiella hyresgäster märks: Täby Kyrkornas Second Hand, KSH, Grindtorps Pizzeria, Förskolan Smålockorna & Småstjärnorna, Kloiber Omsorg, Leif Larsson Byggare, Rozé kemtvätt, Viktväktarna med flera.

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

Förpackningsinsamling

Föreningens medlemmar har gjort en berömvärd insats och tillsammans återvunnit 130,1 ton under 2022 enligt nedanstående fördelning.

[ton]	2022	2021	2020	2019
Glas, färgat & ofärgat	38,1	112,8	40,3	14,5
Tidningar	21,8	57,0	35,0	26,0
Metall	3,3	5,9	2,6	2,0
Plast	29,4	31,3	14,1	12,4
Papper	37,4	36,7	26,0	15,3
Batterier	0,1	0,1	0,2	uppgift saknas




Föreningens ekonomi och utveckling

Föreningens policy för avgifter och finansiering

Brf Jupiters policy för avgifter och finansiering är att man som medlem och boende ska betala för sin 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 486 tkr efter avsättning till fonden för yttre underhåll med 3 995 tkr enligt budget och ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll med 3 783 tkr.

Nedan redovisas ett sammandrag av redovisningen för 2022 jämfört med 2021 samt kommentarer till de största förändringarna mellan åren.

<i>Belopp i tkr</i>	Redovisning 2022	Redovisning 2021
Fastighetskostnader	4 634	4 395
Reparationer	1 591	1 839
Periodiskt underhåll	5 942	3 667
Taxebundna kostnader	12 312	11 383
Övriga driftskostnader	1 985	1 957
Fastighetsskatt/-avgift	1 656	1 573
Övriga förvaltningskostnader	1 687	1 622
Styrelse & personalkostnader	4 598	4 553
Avskrivningar	15 717	15 730
Finansnetto, räntor mm	4 401	3 504
Summa	54 523	50 223
Intäkter, avgifter mm	55 221	52 410
Resultat	698	2 187
Avsättning till yttre reparationsfond	-3 995	-4 687
Ianspråktagande från yttre fond	3 783	3 667
Överskott	+ 486	+1 167

Kostnader

Kostnaderna uppgick 2022 till totalt 54 523 tkr jämfört med 50 223 tkr 2021, vilket innebär en ökning med 4 300 tkr (8,56 %).

Fastighetskostnaderna har ökat med 163 tkr (3,7 %), vilket bland annat beror på högre kostnad för städning med 131 tkr och snöröjning/sandning med 73 tkr.

Reparationskostnaderna har minskat med 171 tkr (9,3 %), vilket huvudsakligen beror på minskade kostnader för VVS/vattensador med 105 tkr och sophantering/återvinning med 153 tkr.

Periodiskt underhåll uppgick till 5 942 tkr, vilket innebär en ökning med 2 275 tkr (62 %). De största posterna är gemensamma utrymmen, främst trapphusmålning med 3 783 tkr.

De taxebundna kostnaderna har ökat med 929 tkr (8,2 %), där den största ökningen var el med 824 tkr (39,8 %), se specifikation på sidan 9.

Styrelse- och personalkostnader har ökat med 46 tkr (1,0 %).

Avskrivningarna har minskat med 13 tkr (0,1 %).

Finansnettot (räntor) har ökat med 897 tkr (25,6 %), vilket beror på stigande räntor, främst under slutet av året. Genomsnittsräntan uppgick vid årsskiftet till 1,63 % jämfört med 0,88 % 2021, 0,96 % 2020, 1,15 % 2019, 1,39 % 2018 och 1,70 % 2017.

Den totala låneskulden uppgick vid årsskiftet 2022 till 390,1 miljoner kronor jämfört med 399,0 miljoner kronor vid årsskiftet 2021. Ingen nyupplåning har skett under 2022. Amorteringar har skett med 8,9 miljoner kronor.

Intäkter

För 2022 uppgår intäkterna till totalt 55 221 tkr jämfört med 52 410 tkr 2021, vilket innebär en ökning med 2 811 tkr (5,0 %).

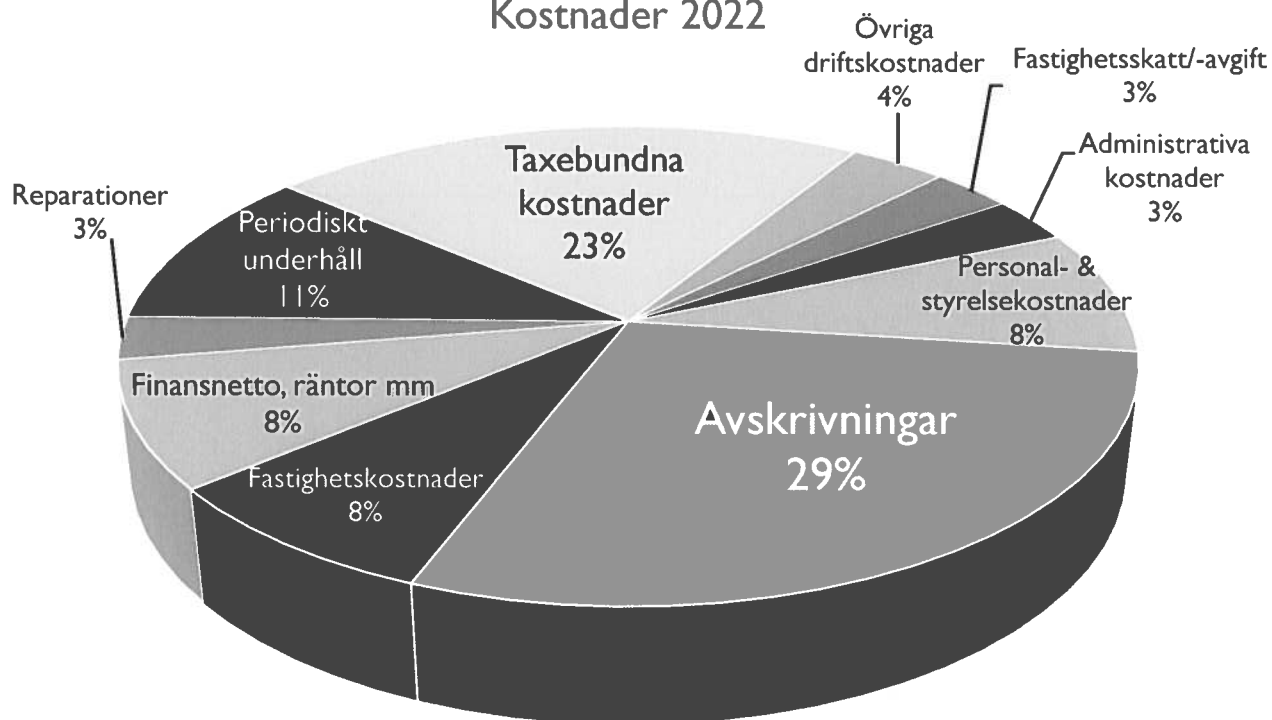
Intäkterna fördelar sig på:

Årsavgifter	44 634 tkr
Hyror garage och parkering	4 015 tkr
Bredband	504 tkr
Hyror lokaler, bostad, gym, bastu	3 800 tkr
Övriga intäkter	2 268 tkr
Summa	55 221 tkr

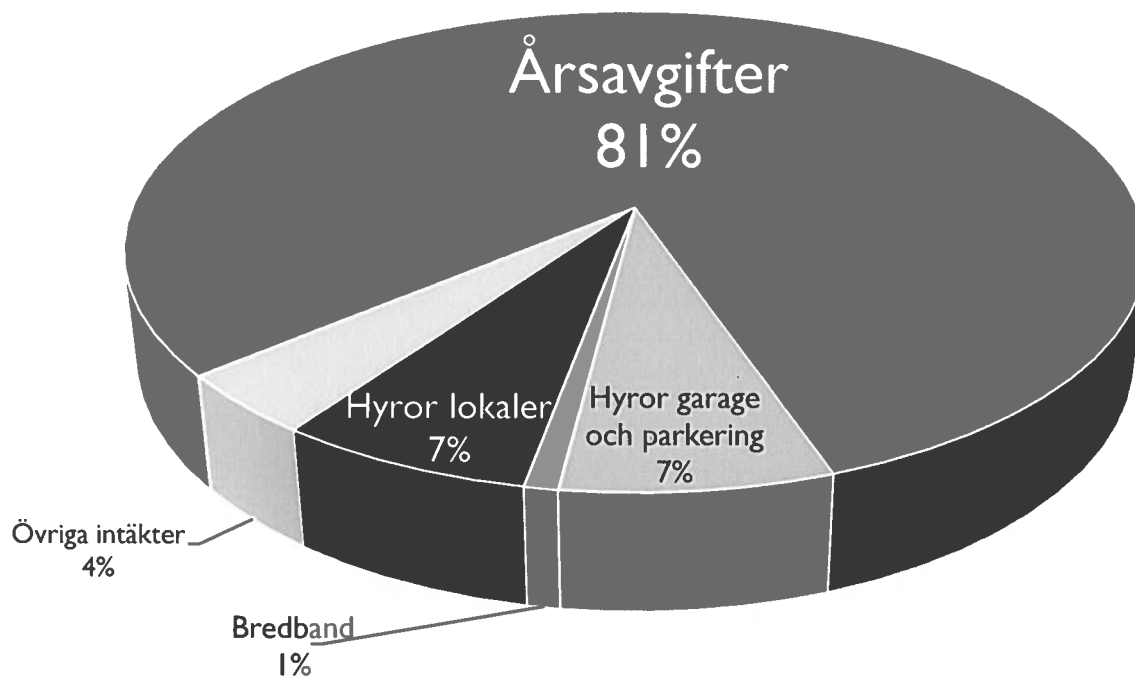
Årsavgiftens utveckling [%]	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Höjning +/Sänkning -	+3 %	0 %	-3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	+5 %	+4 %



Kostnader 2022



Intäkter 2022



Resultat och ställning [tkr]	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	55 221	52 410	53 320	53 180	53 044	53 449	52 952		
Rörelseresultat	5 098	5 691	6 358	5 809	8 795	11 502	12 306		
Resultat efter finansiella poster	698	2 187	2 406	1 049	3 195	5 050	4 668		
Årets resultat	698	2 187	2 406	1 049	3 195	5 050	4 668		
Balansomslutning	437 053	442 833	444 613	452 609	443 400	421 536	415 051		
Nyckeltal [kr]	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsarea	705	705	727	727	727	727	727	727	692
Lån/m ² bostadsrättsarea	6 169	6 306	6 418	6 585	6 355	6 118	6 137	5 944	5 680
Sparande/m ² bostadsrättsarea	323	357	358	325	352	369	356	189	75
Kapitalkostnad/m ² bostadsrättsarea	75	49	56	67	79	91	107	115	121
Räntekänslighet [%]	8,7 %	8,9 %	8,8 %	9,0 %	8,7 %	8,4 %	8,4 %	8,2 %	8,4 %
Energikostnad/m ² bostadsrättsarea	153	142	124	130	131	131	122	131	146
Varav el	41	29	19	23	24	23	18	18	21
Varav värme	87	92	87	90	90	88	82	95	103
Varav vatten	25	21	18	17	17	20	22	18	22

Taxebundna kostnader för värme, el och vatten [tkr]

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Värme och varmvatten	6 169	6 566	6 187	6 405	6 381	6 255	5 828	6 753	7 334
El	2 896	2 072	1 380	1 658	1 742	1 313	1 313	1 285	1 464
Vatten och avlopp	1 806	1 484	1 255	1 205	1 198	1 427	1 576	1 312	1 550
Sophämtning	1 073	955	843	886	878	1 072	1 035	1 044	918

Definitioner

Årsavgift/m² bostadsrättsarea: Total årsavgift per kvadratmeter bostadsrättsarea.

Lån/m² bostadsrättsarea: Föreningens totala räntebärande skulder per kvadratmeter bostadsrättsarea -

Sparande/m² bostadsrättsarea: Årets resultat + avskrivningar + avsättning till fond för yttre underhåll per kvadratmeter bostadsrättsarea.

Räntekänslighet: En procentenhets ränteförändring på föreningens skulder delat med de totala årsavgifterna.

Energikostnad/m² bostadsrättsarea: Total kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter totalarea

Avgifterna för grovsopor, 368 tkr (306 tkr 2021), ingår ej i ovanstående redovisning.

Kommunal avgift och fastighetsskatt

För bostadslägenhet är avgiften 1 519 (1 459 2021) kronor per lägenhet och för lokaler 1 % av taxeringsvärdet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Under år 2022 har Brf Jupiter erlagt 1 656 tkr i fastighetsskatt/kommunal avgift jämfört med 1 573 tkr år 2021.

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	16 576 198	211 608	0	16 364 590
Summa bundet eget kapital	24 129 548	211 608	0	23 917 940
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	9 294 826	-211 608	2 187 149	7 319 285
Ansamlad förlust				
Årets resultat	697 689	697 689	-2 187 149	2 187 149
Summa fritt eget kapital	9 992 515	486 081	0	9 506 434
Summa eget kapital	34 122 063	697 689	0	33 424 374

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	16 364 590	15 344 416
Reservering enligt underhållsplan	3 994 883	4 687 300
Ianspråktagande enligt styrelsen beslut	-3 783 275	-3 667 126
Vid årets slut	16 576 198	16 364 590

Årets resultat**Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	697 689
Balanserad vinst	9 506 434
Reservering till fond för yttre underhåll	-3 994 883
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	3 783 275
Summa	9 992 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs **9 992 515**

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




RESULTATRÄKNING

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	52 192 376	51 614 228
Övriga rörelseintäkter		3 028 579	795 644
		55 220 955	52 409 872

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-4 634 274	-4 395 289
Reparationer	-1 591 499	-1 838 612
Periodiskt underhåll	-5 941 996	-3 667 126
Taxebundna kostnader	-12 312 034	-11 382 840
Övriga driftskostnader	-1 984 584	-1 957 092
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-1 655 555	-1 572 855
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-1 686 866	-1 622 196
Personal och styrelsekostnad	-4 598 391	-4 552 769
Avskrivningar	-15 717 566	-15 730 145
	-50 122 765	-46 718 924

RÖRELSERESULTAT

5 098 191	5 690 948
-----------	-----------

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	37 657	16 040
Räntekostnader	-4 438 159	-3 519 839
	-4 400 502	-3 503 799

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

697 689	2 187 149
---------	-----------

ÅRETS RESULTAT

697 689	2 187 149
---------	-----------

Tillägg till resultaträkningen gällande avsättning till föreningens yttre reparationsfond som görs i förslag till resultatdisposition på sidan 11.

	2022	2021
Avsättning till fond för yttre underhåll.	-3 994 883	-4 687 300
Ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.	3 783 275	3 667 126
Förändring av fond	-211 608	-1 020 174
Resultat efter fondförändring	486 081	1 166 975

BALANSRÄKNING		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	406 024 031	421 737 410
Pågående byggnation	Not 4	21 133 173	6 129 515
Maskiner och inventarier	Not 5	0	4 188
		427 157 204	427 871 113
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats HSB		500	500
		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		427 157 704	427 871 613
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 399	9 798
Övriga fordringar		185 838	189 375
Förutbetalda kostnader	Not 6	1 257 027	1 186 595
Upplupna hyresintäkter		0	30 286
		1 445 264	1 416 054
KASSA OCH BANK			
Kassa, Plus Giro och bank		8 449 812	13 545 147
		8 449 812	13 545 147
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 895 076	14 961 201
SUMMA TILLGÅNGAR		437 052 781	442 832 814
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 553 350	7 553 350
Fond för yttre underhåll		16 576 198	16 364 590
		24 129 548	23 917 940
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		9 294 826	7 319 285
Årets resultat		697 689	2 187 149
		9 992 515	9 506 434
SUMMA EGET KAPITAL		34 122 063	33 424 374
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 7	0	0
Skulder till kreditinstitut	Not 8 & 9	245 162 490	263 137 490
		245 162 490	263 137 490
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld		144 975 000	135 825 000
Leverantörsskulder		5 219 999	5 280 406
Övriga kortfristiga skulder		499 693	557 544
Upplupna kostnader	Not 10	2 308 518	1 823 582
Förutbetalda avgifter och hyror		4 765 018	2 784 418
		157 768 228	146 270 950
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		437 052 781	442 832 814

FINANSIERINGSANALYS

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Den löpande verksamheten

Årets resultat	697 689	2 187 149
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	15 717 566	15 730 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 415 255	17 917 294
före förändringar av rörelsekapital		

Förändringar kortfristiga fordringar	-29 210	-19 508
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	2 347 278	2 982 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	2 318 068	2 962 947

Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 733 323	20 880 241
---	-------------------	-------------------

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-15 003 658	-6 129 515
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 003 658	-6 129 515

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder inkl. checkräkningskredit	Not 8 & 9	-8 825 000	-6 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 825 000	-6 950 000

Årets kassaflöde	-5 095 335	7 800 726
-------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	13 545 147	5 744 421
Likvida medel vid årets slut	8 449 812	13 545 147
	-5 095 335	7 800 726

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.

	2022	2021
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 och 15 år	10 och 15 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Tak	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	30 och 40 år	30 och 40 år
Entré portar	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Markanläggning	10 år	10 år
Maskiner och inventarier	5 och 10 år	5 och 10 år

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

Not 1	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	44 634 442	44 634 441
Hysesintäkter	7 716 786	6 979 787
	52 351 228	51 614 288

Not 2

2022-01-01

2021-01-01

2022-12-31

2021-12-31

RÖRELSENS KOSTNADER**Fastighetskostnader**

Snöröjning/sandning	467 690	394 353
Städning entreprenad	2 578 980	2 467 575
Städning beställning	65 680	46 500
Hissbesiktning	49 500	48 000
Bevakning	21 827	17 416
Serviceavtal hiss	269 644	269 644
Serviceavtal tvättstugor och undercentraler	105 825	105 675
Serviceavtal värmestyrning	300 724	294 238
Förbrukningsmateriel	296 415	235 835
Fordon	116 191	96 127
Tvättmedel/sköljmedel	277 916	221 190
Störningsjour och larm	36 331	136 529
Brandskydd	47 551	62 209
	4 634 274	4 395 289

Reparationer

Brf Lägenheter	3 250	47 625
Lokaler	67 226	110 473
Gemensamma utrymmen	32 570	764
Tvättstuga	266 440	169 588
Sophantering/återvinning	3 963	157 005
Vind	3 751	0
Entré/trapphus	12 290	35 764
Lås	187 624	146 039
VVS	85 931	146 068
Värmeanläggning/undercentral	10 017	16 419
Ventilation	34 789	97 173
Elinstallationer	59 132	74 071
Hiss	429 666	381 853
Bredband	5 731	0
Fasad	7 125	22 800
Fönster	37 533	14 106
Balkonger/altaner	102 396	138 362
Mark/gård/utemiljö	40 440	56 268
Garage/parkering	12 048	51 779
Skador/klotter/skadegörelse	107 122	46 888
Vattenskada	80 221	125 567
Övrigt	2 234	0
	1 591 499	1 838 612

Not 2 fortsättning	2022-01-01	2021-01-01
Periodiskt underhåll	2022-12-31	2021-12-31
Brf bostäder	4 300	0
Lokaler	606 098	47 985
Gemensamma utrymmen	3 783 275	233 788
Tvättstuga	191 237	0
Sophantering/återvinning	0	194 313
Entré/trapphus	169 750	195 399
Lås	70 642	231 648
Installationer	51 297	0
VVS	141 615	54 827
Värmeanläggning	0	40 171
Ventilation	309 868	505 132
Elinstallationer	13 909	28 278
Hiss	198 721	121 592
Fasad	0	17 046
Mark/gård/utemiljö	123 221	433 721
Garage/parkering	278 063	1 561 748
Radonmätning	0	1 478
	5 941 996	3 667 126
Taxebundna kostnader		
El	2 895 603	2 071 718
Värme	6 169 271	6 566 416
Vatten	1 805 837	1 484 000
Sophämtning/renhållning	1 073 409	954 794
Grovsopor	367 914	305 912
	12 312 034	11 382 840
Övriga driftskostnader		
Försäkring	689 585	656 818
Samfällighetsavgift till PC City	600 000	525 000
Kabel-TV	256 481	256 214
Bredband	438 518	519 060
	1 984 584	1 957 092

Not 2 fortsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fastighetsskatt/kommunal avgift	1 655 555	1 572 855
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	9 099	12 645
Trycksaker	21 011	19 191
Tele och datakommunikation	339 684	260 033
Juridiska kostnader	13 500	339 297
Inkassering avgift/hyra	14 521	8 499
Revisionsarvode extern revisor	38 000	37 875
Förenings-kostnader	178 432	116 109
Styrelseomkostnader	70 291	19 987
Administration	679 647	445 996
Korttidsinventarier	39 727	92 002
Konsultarvode	15 625	0
Bankavgift	35 357	34 059
Föreningsavgifter HSB	200 600	200 600
Föreningsavgift KFO	13 392	11 782
Bostadsrätterna Sverige Ek För	17 980	17 800
	1 686 866	1 622 196

Personal och styrelsekostnader

Föreningen har haft fyra heltidsanställda och en timanställd, fem män. Föregående år fanns fyra heltidsanställda och en timanställd, fem män.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	854 886	897 646
Löner	2 217 854	2 161 920
Sociala kostnader, uttagsskatt, löneskatt	1 509 535	1 471 769
Övriga personalkostnader	16 116	21 434
	4 598 391	4 552 769

Avskrivningar

Byggnad	946 536	946 536
Förbättringar	14 554 364	14 554 378
Markanläggning	212 478	212 478
Maskiner	4 188	16 753
Inventarier	0	0
	15 717 566	15 730 145

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	50 122 765	46 718 924
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Not 3	2022-12-31	2021-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	610 943 324	610 943 324
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	610 943 324	610 943 324

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-189 205 914	-173 492 522
Årets avskrivningar enligt plan	-15 713 378	-15 713 392
Utgående avskrivning enligt plan	-204 919 292	-189 205 914

Planenligt restvärde vid årets slut	406 024 032	421 737 410
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 850 316	7 850 316

Taxeringsvärde	2022	2021
Taxeringsvärde byggnad	692 000 000	611 200 000
Taxeringsvärde mark	595 200 000	548 800 000
	1 287 200 000	1 160 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	1 250 000 000	1 126 000 000
Lokaler	37 200 000	34 000 000
	1 287 200 000	1 160 000 000

Not 4	2022-12-31	2021-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Avser parkrenovering och lampbyte trapphus		
Ingående balans	6 129 515	0
Årets förändring	15 003 658	6 129 515
Årets omklassificering till byggnad	0	0
	21 133 173	6 129 515

Not 5	2022-12-31	2021-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 595 105	1 595 105
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 595 105	1 595 105

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 590 917	-1 574 164
Årets avskrivningar enligt plan	-4 188	-16 753
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 595 105	-1 590 917

Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 188
------------------------------------	----------	--------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	741 131	689 585
Försäkring trädgårdsmaskiner	4 695	4 376
Larmförmedling Rapid	7 720	7 412
Bredbandskostnad	128 851	129 765
Kabel TV	68 014	67 906
Larm & Teletjänst	25 522	24 541
Jourmontör	19 211	8 662
Kiona värmestyrning	76 619	73 743
Quadient finans portomaskin	961	950
Syna kreditupplysningar	0	1 599
Årsavgift Bostadsrätterna	18 250	17 980
Kopiator	23 356	20 597
Hogia	132 315	129 903
Euro Accident grupplivförsäkring	10 382	9 576
	1 257 027	1 186 595

Not 7

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kredit		3 000 000	3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	4,15 %	0	0
Efter balansdagen har föreningens beviljade checkräkningskredit utökats med		0	0

Not 8

**SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	2,979 %	14 250 000	14 750 000	2023-06-26
Nordea Hypotek AB	1,100 %	13 500 000	14 000 000	2024-05-22
Nordea Hypotek AB	0,810 %	12 143 740	12 643 740	2024-09-12
Nordea Hypotek AB	0,820 %	13 625 000	13 625 000	2025-02-19
Nordea Hypotek AB		0	14 250 000	
Nordea Hypotek AB	0,480 %	10 000 000	10 000 000	2023-08-16
Nordea Hypotek AB	0,370 %	19 125 000	19 625 000	2023-02-15
Nordea Hypotek AB	2 949 %	15 000 000	15 000 000	2024-06-27
Nordea Hypotek AB	0,560 %	13 500 000	14 000 000	2024-08-21
Nordea Hypotek AB	1,600 %	15 000 000	15 000 000	2023-05-15
Nordea Hypotek AB	3,530 %	14 750 000	14 750 000	2025-06-18
Nordea Hypotek AB	2,666 %	14 500 000	15 000 000	2024-08-19
Nordea Hypotek AB	2,826 %	12 500 000	12 500 000	2023-03-20
Nordea Hypotek AB	1,270 %	11 000 000	11 500 000	2024-03-20
Nordea Hypotek AB		0	14 125 000	
Stadshypotek AB	0,78 %	14 250 000	14 750 000	2026-06-01
Stadshypotek AB	0,65 %	14 250 000	14 750 000	2025-06-01
Stadshypotek AB	0,70 %	8 625 000	9 125 000	2024-03-01
Stadshypotek AB	1,06 %	13 000 000	13 500 000	2028-03-01
Stadshypotek AB	1,08 %	12 000 000	12 000 000	2023-09-30
Stadshypotek AB	2,58 %	13 125 000	0	2024-02-28
Stadshypotek AB	1,10 %	10 968 750	11 468 750	2024-03-30
Stadshypotek AB	1,07 %	23 400 000	23 600 000	2023-07-30
Stadshypotek AB	3,40 %	14 875 000	0	2030-09-01
Stadshypotek AB	3,31 %	15 000 000	30 000 000	2027-09-01
Stadshypotek AB	0,89 %	14 625 000	15 000 000	2025-12-30
Stadshypotek AB	1,01 %	14 625 000	15 000 000	2026-12-30
Stadshypotek AB	1,21 %	15 000 000	15 000 000	2023-09-01
Stadshypotek AB	0,95 %	13 500 000	14 000 000	2024-06-30
Stadshypotek AB	3,30 %	14 000 000	0	2032-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		390 137 490	398 962 490	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-9 200 000	-9 200 000
Samtliga lån som förfaller till villkorsändring 2023 (förändrad redovisningsprincip 2018)	-135 775 000	-126 625 000
	245 162 490	263 137 490

Not 9

**UTTAGNA
FASTIGHETSINT
ECKNINGAR**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	419 250 000	419 250 000
Förändringar under året	0	0
Utgående balans	419 250 000	419 250 000
	419 250 000	419 250 000

Not 10	2022-12-31	2021-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader el	450 871	453 936
Upplupna kostnader sophämtning	88 189	84 106
Upplupna kostnader extern revisor	40 000	40 000
Upplupen kostnad låneräntor	390 900	158 509
Upplupen kostnad semesterlöneskuld	1 200 622	1 057 389
Upplupna arvoden	0	12 150
Upplupna sociala avgifter	0	1 241
Upplupna snöröjningskostnad	83 203	0
Upplupna städkostnader	3 500	0
Upplupna kostnader förbrukningsmaterial	2 552	0
Upplupna kostnader reparationer	3 190	0
Upplupna förenings kostnader	3 591	0
Upplupna styrelseomkostnader	15 744	0
Upplupna personalkostnader	280	0
Upplupna kostnader bank	4 457	15 340
Upplupna fordonskostnader	21 419	911
	2 308 518	1 823 582

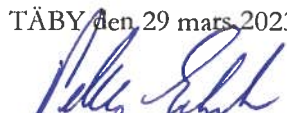
Not 11**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET SLUT**

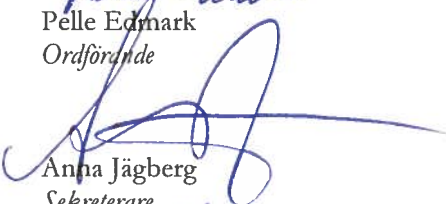
Inget väsentligt har hänt efter räkenskapsåret slut

Not 12	2021-12-31	2020-12-31
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Borgensåtagande		
Ingående balans	22 000 000	22 000 000
Förändringar under året	0	0
Utgående balans	22 000 000	22 000 000



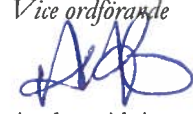
TÄBY den 29 mars 2023

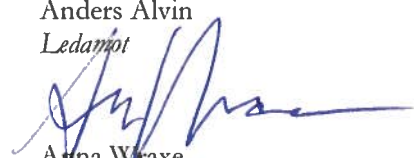

Pelle Edmark
Ordförande


Anna Jägberg
Sekreterare

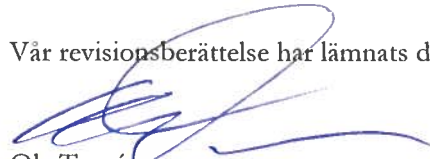

Fredrik Andersson
Ledamot


Lars Träff
Vice ordförande


Anders Alvin
Ledamot


Anna Wraaxe
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2023


Ola Trané
Borevision AB


Berit Kjeller
Av stämman vald föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jupiter 1 i Täby för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Jupiter 1 i Täby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2023



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Berit Kjellser
Av föreningen vald revisor