

# Årsredovisning

Styrelsen för

**Bostadsrättsföreningen Jupiter**

Org nr 716406-1702

får härmed avge årsredovisning för 2020

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

#### *Föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-04-24. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### *Styrelse och revisor*

Anett Vahlström	ordförande
Bengt Thomasson	vice ordförande
Lena Mörk	ledamot
Jan-Agne Jönsson	suppleant
KPMG AB (Daniel Larsson)	revisor

Org nr 716406-1702

*Valberedning*

Valberedningen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:  
Sonja Andersson (sammanställande) och Gun-Inger Johansson

*Sammanträde*

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-06-07.  
Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

*Fastighetsförvaltning*

BOSAB Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med den tekniska förvaltningen.  
Girena AB har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

*Fakta om vår fastighet*

Föreningen äger fastigheten Klippan Jupiter 19 med där uppförda 2 st bostadshus innehållande 28 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Apoteksgatan 3 i Klippan.

Totalytan är 1 854 kvm fördelat på  
22 st                      2 rum och kök  
6 st                        3 rum och kök

Dessutom uthyres 7 st p-platser.

Per bokslutsdatum finns inga tomma lägenheter eller p-platser.

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits.

Byggnaderna är fullvärde försäkrade i lf.

*Årsavgifter*

Årsavgifterna under 2020 oförändrade.

Ingen höjning är planerad för 2021.

*Lån*

Befintliga lån i SBAB har amorterats med 267 760 kr enligt plan.

*Medlemmar i föreningen*

Medlemmar vid räkenskapsårets ingång	31
Tillkommande medlemmar	4
Avgående medlemmar	-4
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	31

*Underhållskostnader**Utförda åtgärder 2020*

Filterbyten

Plantering buskar

Två nya fläktar

*Planerade åtgärder 2021*

Målning träpanel på fasaden

Renovering och målning överliggare balkonger

Målning gemensamma utrymmen

Ny torktumlare

Låsbyten i gemensamma utrymmen

Renovering hydraulcylinder hiss

**Flerårsöversikt**

<i>Nyckeltal är baserat på 1 854 kvm</i>	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter per kvm	869	869	865	852
Driftskostnader per kvm	343	343	339	337
Underhållskostnader per kvm	47	116	346	124
Resultat efter finansiella poster	563 435	448 147	31 526	416 801
Soliditet	31%	27%	24%	23%

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	279 998	1 162 571	1 654 330	248 147
Disposition av föregående års resultat			248 147	-248 147
Reservering till fond för yttre underhåll		200 000	-200 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-	
Årets resultat				563 435
Vid årets slut	279 998	1 362 571	1 702 477	563 435

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat vid årets början	1 654 330
Föregående års resultat	248 147
Reservering till fond för yttre underhåll	-200 000
Årets resultat	563 435
<b>Totalt</b>	<b>2 265 912</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande resultat disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		2 265 912
	Summa	2 265 912

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter	1	1 610 772	1 610 772
Övriga rörelseintäkter	2	8 400	8 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 619 172</b>	<b>1 619 172</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-636 747	-636 355
Underhållskostnader	4	-87 601	-215 433
Personalkostnader	5	-35 863	-36 863
Avskrivningar	8	-153 065	-153 065
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-913 276</b>	<b>-1 041 716</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>705 896</b>	<b>577 456</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 008	3 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-145 469	-132 741
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 461</b>	<b>-129 309</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>563 435</b>	<b>448 147</b>
<b>Fond för yttre underhåll</b>			
Reservering till fond för yttre underhåll		-	-200 000
<b>Summa förändring fond för yttre underhåll</b>		<b>-</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>563 435</b>	<b>248 147</b>

**Balansräkning**

Belopp i kr

Not 2020-12-31 2019-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

8 10 179 919 10 332 984

**Summa materiella anläggningstillgångar**

10 179 919 10 332 984

**Summa anläggningstillgångar**

10 179 919 10 332 984

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

- 9 561

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 037 32 283

**Summa kortfristiga fordringar**

33 037 41 844

**Kassa och bank**

Kassa och bank

9 2 482 595 2 013 649

**Summa kassa och bank**

2 482 595 2 013 649

**Summa omsättningstillgångar**

2 515 632 2 055 493

**SUMMA TILLGÅNGAR**

12 695 551 12 388 477

119

**Balansräkning**

Belopp i kr

Not 2020-12-31 2019-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

279 998

279 998

Fond för yttre underhåll

1 362 571

1 162 571

**Summa bundet eget kapital**

1 642 569

1 442 569

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 702 477

1 654 330

Årets resultat

563 435

248 147

**Summa fritt eget kapital**

2 265 912

1 902 477

**Summa eget kapital**

3 908 481

3 345 046

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10,12

-

8 556 600

**Summa långfristiga skulder**

-

8 556 600

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

10,12

8 556 600

267 760

Skatteskulder

3 833

2 377

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

226 637

216 694

**Summa kortfristiga skulder**

8 787 070

486 831

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

12 695 551

12 388 477

1.9

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten har avskrivits med 120 545 motsvarande 1 % av anskaffningsvärdet.

Energisparåtgärder har avskrivits med 22 150 kr motsvarande 15 % av anskaffningsvärdet.

Standardförbättrande åtgärder har avskrivits med 10 370 kr motsvarande 10 % av anskaffningsvärdet.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reserveringen ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Not 1	Årsavgifter	2020	2019
	Årsavgifter	1 610 772	1 610 772
	Årsavgiftsbortfall bostäder	—	—
		<u>1 610 772</u>	<u>1 610 772</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Hyror, P-platser	8 400	8 400
		<u>8 400</u>	<u>8 400</u>
Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Förbrukningsavgift vatten & avlopp	46 746	42 232
	El	45 642	47 697
	Fjärrvärme	223 243	218 082
	Renhållning och städning	52 126	45 639
	Snöröjning/halkbekämpning	—	5 750
	Fastighetsförsäkringar	32 283	30 307
	Revisionsarvoden	10 000	10 000
	Förvaltningsarvoden	113 442	144 756
	Kabel-TV	50 725	40 577
	Kontorskostnader	9 274	6 368
	Övriga förvaltningskostnader	13 254	6 391
	Fastighetsskatt	40 012	38 556
		<u>636 747</u>	<u>636 355</u>

*AG*

**Not 4 Underhållskostnader**

	2020	2019
Rep & underhåll carportar och förråd	-	2 631
Rep & underhåll elinstallation	9 180	-
Rep & underhåll gemensamma utrymmen	-	438
Rep & underhåll hissar	9 358	73 146
Rep & underhåll lägenheter	-	27 497
Rep & underhåll löpande	24 222	39 335
Rep & underhåll markytor	-	11 113
Rep & underhåll VVS-installation	25 974	60 523
Rep & underhåll yttre miljö	18 867	750
	<u>87 601</u>	<u>215 433</u>

**Not 5 Personalkostnader**

	2020	2019
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	28 000	29 000
Inhyrd personal	500	500
Arbetsgivaravgifter	7 363	7 363
	<u>35 863</u>	<u>36 863</u>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Ränta SBAB	3 008	3 432
	<u>3 008</u>	<u>3 432</u>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntor fastighetslån	145 469	132 741
	<u>145 469</u>	<u>132 741</u>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	13 388 044	13 388 044
Vid årets slut	<u>13 388 044</u>	<u>13 388 044</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-3 055 060	-2 901 995
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-153 065	-153 065
Vid årets slut	<u>-3 208 125</u>	<u>-3 055 060</u>
Bokfört planenligt restvärde	10 179 919	10 332 984
Varav byggnad	9 292 040	9 412 585
Varav energisparåtgärder - fönsterbeklädning	14 767	36 917
Varav standardförbättrande åtgärd - låssystem	31 112	41 482
Varav mark	842 000	842 000
	<u>10 179 919</u>	<u>10 332 984</u>
Taxeringsvärde	14 443 000	14 443 000
Varav byggnadsvärde	<u>11 200 000</u>	<u>11 200 000</u>
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde



<b>Not 9</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Swedbank		1 476 696	1 010 759
SBAB		1 005 899	1 002 890
		<u>2 482 595</u>	<u>2 013 649</u>
<b>Not 10</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut		8 556 600	8 824 360
Nästa års amortering		-267 760	-267 760
Varav kortfristig del		<u>-8 288 840</u>	<u>-</u>
Långfristig skuld vid årets slut		-	8 556 600
<i>SBAB, ränta f n 1,54 % , 3-mån ränta</i>		<i>3 050 000</i>	<i>3 150 000</i>
<i>SBAB, ränta f n 1,57 % , 3-mån ränta</i>		<i>3 671 177</i>	<i>3 784 137</i>
<i>SBAB, ränta f n 1,38 % , 3-mån ränta</i>		<i>1 835 423</i>	<i>1 890 223</i>
		<u>8 556 600</u>	<u>8 824 360</u>

Enligt lånespecifikationen ovan har samtliga lån villkorsändringsdag under 2021 och klassificeras således enligt god redovisningssed som kortfristig skuld.

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntor		10 892	3 432
El / Fjärrvärme		59 851	59 663
Förutbetalda årsavgifter		128 879	104 940
Övriga upplupna kostnader		27 015	48 659
		<u>226 637</u>	<u>216 694</u>
<b>Not 12</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Belånade fastighetsinteckningar		10 710 000	10 710 000
		<u>10 710 000</u>	<u>10 710 000</u>
<b>Eventalförpliktelser</b>		Inga	Inga

**Not 13**                      **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det finns inget att rapportera.

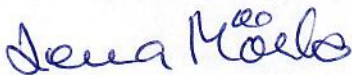
Klippan 315 2021



Anett Vahlström  
Ordförande



Bengt Thomasson



Lena Mörk

Vår revisionsberättelse har lämnats 615 2021.

KPMG AB



Daniel Larsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jupiter, org. nr 716406-1702

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jupiter för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jupiter för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöpa 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 tryggande 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 vi 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 vår 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.

Helsingborg den 6/5 2021

KPMG AB



Daniel Larsson

Auktoriserad revisor