

# Årsredovisning

---

## *Brf Jupiter Lodge*

769637-8087

Styrelsen för Brf Jupiter Lodge får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jupiter Lodge, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-05. Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2019-09-05. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos bolagsverket under år 2020.

### Fakta om vår fastighet

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Idre 87:7, 87:8, 87:9 i Älvdalen kommun. Slutbesked, som ersätter interimistiskt besked från 2020, har utfärdats av Älvdalens kommun den 14 februari 2024.

Föreningens tre fastigheter består av totalt 24 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 2 400 kvm. Föreningen kommer disponerar 48 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna och tillträdda.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa, där även ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

Under räkenskapsåret har 4 lägenheter överlåtits. Inga överlåtelser har registrerats under 2024.

### Finansiell information

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Byggnaderna har åsatts värdeår 2020.

Föreningen har under 2021 upptagit lån hos Stadshypotek som per 2023-12-31 uppgick till 19 691 140 kr. Lånet ligger på rörlig 3-månaders ränta.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5% respektive 1% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av bostadsrättshavaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

### Väsentliga händelser

I samband med att föreningen överlämnades till medlemmarna på ordinare stämma den 14 Juni så presenterades en balansräkning per den 14 juni med aktuell finansiell ställning för föreningen av tidigare styrelse.

I denna sammanställning saknades en skuld till Nodava om 277 068 kr. Utöver detta redogjordes det att Byggherren åtog sig att reglera en badrumsrenovering. Faktura som ställts på föreningen avseende badrumsrenoveringen uppgick till 209 858 kr. Kostnaderna belastade resultatet för verksamhetsåret 2023 (not 3)

Dessa poster ska i enlighet med stämman samt det ansvar byggherren har kring att överlämna föreningen i avtalsenligt skick regleras av byggherren.

Utöver detta har föreningen skjutit till medel om 1 000 008 kr i medlemsinsatser, för att kunna finansiera de fel som ska åtgärdas för färdigställande av entreprenaden. Inga fordringar har tagits upp i föreningens balansräkning per 2023-12-31.

Styrelsen driver detta mot Omnires I1 ABs konkursbo med förhoppning om att kunna återvinna medel.

Styrelsen har med kapitaltillskottet och avgiftshöjningar säkerställt föreningens fortlevnad.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>1909-2012</b>
Nettoomsättning	1 375	999	606	
Resultat efter finansiella poster	-1 236	-998	-1 040	-33
Soliditet %	79	79	68	
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	573			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	21			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 838			
Sparande (kr) per kvadratmeter	-144			
Räntekänslighet %	14,3			

Nettoomsättningen avviker med tidigare år då föreningen höjt årsavgiften under räkenskapsåret om totalt 96% i olika etapper. Styrelsebeslut har fattats om att sänka avgiften med 23% fr. o.m. kvartal 3 2024.

Vissa nyckeltal har angetts endast för räkenskapsåret då det är under 2023 som medlemmarna har tagit över förvaltningen av föreningen från byggherrens förvaltningsstyrelse.

### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	57 746 995	19 994 800	-1 072 307	-998 037
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-998 037	998 037
Förändring medlemsinsatser	1 000 008			
Årets resultat				-1 235 879
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>58 747 003</b>	<b>19 994 800</b>	<b>-2 070 344</b>	<b>-1 235 879</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 070 344
Årets resultat	-1 235 879
<i>Summa</i>	<i>-3 306 223</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-3 306 223
<i>Summa</i>	<i>-3 306 223</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 375 315	999 334
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 375 315</b>	<b>999 334</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-708 498	-621 216
Övriga externa kostnader	4	-48 781	-72 397
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-889 591	-897 038
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 646 870</b>	<b>-1 590 651</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-271 555</b>	<b>-591 317</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-964 324	-406 720
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-964 324</b>	<b>-406 720</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 235 879</b>	<b>-998 037</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 235 879</b>	<b>-998 037</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 235 879</b>	<b>-998 037</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	94 420 591	96 066 185
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		94 420 591	96 066 185
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 420 591</b>	<b>96 066 185</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar månadsavgift		122 334	44 891
Övriga fordringar		8 000	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		130 334	44 891
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		790 648	85 928
<i>Summa kassa och bank</i>		790 648	85 928
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>920 982</b>	<b>130 819</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 341 573</b>	<b>96 197 004</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	78 741 803	77 741 795
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>78 741 803</i>	<i>77 741 795</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 070 344	-1 072 307
Årets resultat	-1 235 879	-998 037
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 306 223</i>	<i>-2 070 344</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>75 435 580</b>	<b>75 671 451</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 691 140	19 851 884
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 691 140</b>	<b>19 851 884</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	3 671	3 671
Leverantörsskulder	29 071	109 945
Övriga skulder	0	484 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 111	76 053
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>214 853</b>	<b>673 669</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>95 341 573</b>	<b>96 197 004</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-271 555	-591 317
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	889 591	897 038
- Omklassificeringar	756 003	9 228 269
Erlagd ränta	-964 324	-406 720
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>409 715</i>	<i>9 127 270</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-85 443	6 113 033
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-458 816	-15 082 659
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-134 544</b>	<b>157 644</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	1 000 008	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 000 008</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-160 744	-160 744
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-160 744</b>	<b>-160 744</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>704 720</b>	<b>-3 100</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>85 928</b>	<b>89 028</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>790 648</b>	<b>85 928</b>



## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	200	0,5
Rör,värme, ventilation	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5

##### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	1 375 253	660 392
	El	0	338 719
	Övrigt	62	223
		<b>1 375 315</b>	<b>999 334</b>

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	Snöröjning	24 750	20 250
	El och nätavgifter	53 088	320 104
	Fastighetsförsäkring	39 714	37 469
	Vatten och avlopp	341 111	115 893
	fastighetskötsel	19 757	127 501
	Reparation bostad	230 078	0
		<b>708 498</b>	<b>621 217</b>

Minskningen av kostnader för el mellan 2022 och 2023 kan härledas till att varje lägenhet fr.o.m. 2023 ansvarar för sin egna elförbrukning och elkostnad.

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Ekonomisk förvaltning	30 485	31 414
	Bankkostnader	3 217	5 607
	Konsultkostnader	0	27 875
	Övriga kostnader	15 079	7 500
		<b>48 781</b>	<b>72 396</b>

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	97 951 166	107 180 150
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	-756 003	-9 228 984
	Utgående anskaffningsvärden	97 195 163	97 951 166
	Ingående avskrivningar	-1 884 981	-987 943
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-889 591	-897 038
	Utgående avskrivningar	-2 774 572	-1 884 981
	<b>Redovisat värde</b>	<b>94 420 591</b>	<b>96 066 185</b>

Not 6	Skulder Kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Stadshypotek	19 691 140	19 851 884

Föreningslånet är placerat hos Stadshypotek och löper med en rörlig 3-månadersränta. Per 2023-12-31 låg räntan på 5,40%. Per underskriftsdatum av denna årsredovisning ligger räntan på 5,25%.

## UNDERSKRIFTER

Stockholm

Åke Florestedt

Tobias Sahlgren

Ghalia Saidavi Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Majka Jung  
Revisor

# Certification

Reference: clxc5oteb613313y59rs9xj74



## Document

Filename: 7696378087\_Brf\_Jupiter\_Lodge\_20231231.pdf

Fingerprint: T1+iUtVfJP1N42/xbGTMv6eij5zFCnef2kXK10yDmZE=



### Åke Florestedt

Signer

#### Personal number

19580507-\*\*\*\*

#### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

#### Signed at

2024-06-12 20:24:36



### Ghalia Saidavi Lindberg

Signer

#### Personal number

19760105-\*\*\*\*

#### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

#### Signed at

2024-06-12 20:49:34



### Tobias Sahlgren

Signer

#### Personal number

19731227-\*\*\*\*

#### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

#### Signed at

2024-06-12 21:21:05



### Majka Jung Kaniewska

Signer

#### Personal number

19600126-\*\*\*\*

#### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

#### Signed at

2024-06-13 06:44:52

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package 

# Important Information About Your Digitally Signed Document



## Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



## Do Not Print

Printing this document will result in the irreversible loss of digital signatures. Important security and verification features embedded within the digital format cannot be replicated on a printed copy.



## Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



## Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit [zigned.se/verify](https://zigned.se/verify) to access this feature.

---

## Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

## About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at [zigned.se](https://zigned.se).