allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF NEPTUN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716409-8084

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Underskrifter	17

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF NEPTUN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Neptun 1, 2, 3 och 6 i Trollhättans kommun med därpå uppförda byggnader med 61 lägenheter, 13 affärslokaler samt 13 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1907, 1911, 1924 och 1986.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Affärslokaler	Lokaler och förråd
3	25	24	8	1	13	13

Total tomtarea:	2 810 m²
Total bostadsarea:	4 610 m²
Total lokalarea:	1 254 m²
Årets taxeringsvärde	36 349 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 349 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade och ingår i Riksbyggens försäkringskollektiv.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,1% av föreningens totala intäkter.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2000 då avgifterna sänktes med 5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 698 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 657 tkr och planerat underhåll för 350 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 776 tkr fram t.o.m. 2023. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 753 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda reparationer och underhåll	Belopp tkr
Bostäder	27
Tvättstuga	14
Gemensamma utrymmen	6
Installationer	37
Huskropp utvändigt	350
Reparationer huskropp utvändigt	495
Vatten/Avlopp	23
Värme	1
Ventilation	15
Hissar	22
Reparationer markytor	17
	1 008

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utvändigt	2015	Målning tak Magasinsgat 7 A-B
Utvändigt/invändigt	2015	Nytt låssystem

allabrf.se

Förvaltning
Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning
Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Avtal
Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Bixia	El
Callenberg	Hissar
Stol AB	Skötsel/städ
Com Hem	Kabel-TV

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda möten. Efter den senaste stämman 2014-05-08 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse			**Vald t.o.m. årsstämman**
Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	
Peter Skogsberg	Ordförande	Stämman	2016
Johan Malm	Vice ordförande	Stämman	2015
Eva Friberg	Sekreterare	Stämman	2015
Leif Kratzer	Ledamot	Stämman	2016
Niklas Nyblom	Ledamot	Stämman	2016
Anna Sjögren	Ledamot	Stämman	2016
Elisabeth Johansson	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Ingrid Riddebäck		Stämman	2016
Ingrid Sjöberg		Stämman	2015
Lars Timring		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Marianne Stenman	Revisor	Stämman	2015
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor		2015
Revisorssuppleanter			
Rikard Jensen		Stämman	2015
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman	2015
Valberedning			
Glenn Lindström		Stämman	2015
Ingemar Grahn		Stämman	2015
Gabriella Ebefors		Stämman	2015

Firmateckning
Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat uppgår till - 138 tkr.
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. gjorda amorteringar.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 226 tkr.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt föreningens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Miljö

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 824 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 686 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85

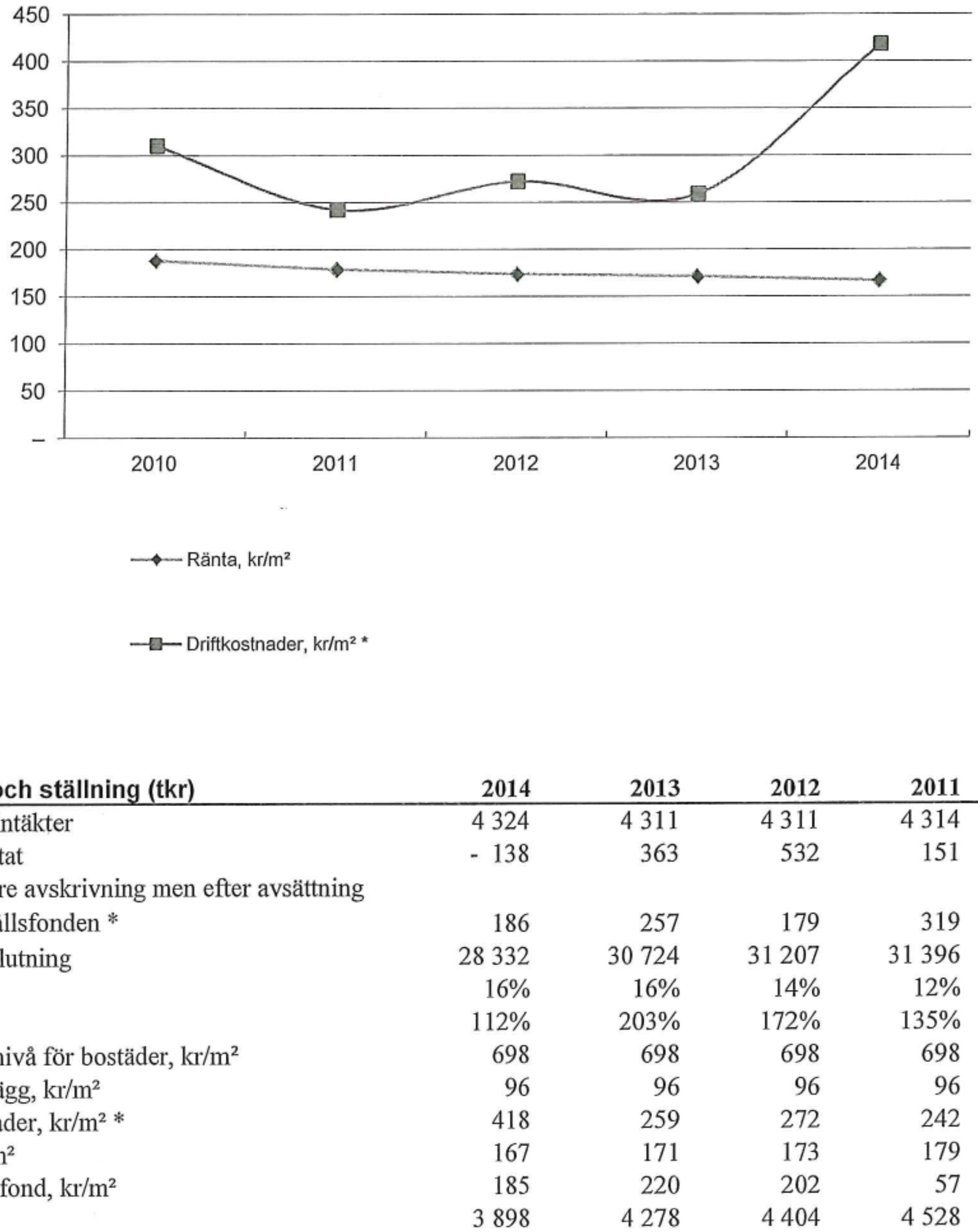
Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 6 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

allabrf.se

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	4 324	4 311	4 311	4 314	4 318
Årets resultat	- 138	363	532	151	- 623
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden *	186	257	179	319	- 144
Balansomslutning	28 332	30 724	31 207	31 396	32 466
Soliditet	16%	16%	14%	12%	12%
Likviditet	112%	203%	172%	135%	115%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	698	698	698	698	698
Bränsletillägg, kr/m²	96	96	96	96	96
Driftkostnader, kr/m² *	418	259	272	242	310
Ränta, kr/m²	167	171	173	179	188
Underhållsfond, kr/m²	185	220	202	57	85
Lån, kr/m²	3 898	4 278	4 404	4 528	4 650
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	621	755	847	775	991
Vattenförbrukning, m³	5 535	6 000	6 456	6 092	6974
El, kWh	95 197	80 785	79 124	80 612	83157

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

* Jämförelser med tidigare år är ej relevant p.g.a. ändrad redovisning.

allabrf.se

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	153 003
Årets resultat före fondförändring	-138 436
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 007 569
Summa överskott	522 136

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	400 000
Att balansera i ny räkning	122 136

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 859 563	3 839 670
Övriga rörelseintäkter	2	464 673	471 640
Summa rörelseintäkter		4 324 236	4 311 310
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 452 842	-1 823 929
Fastighetsadministration	4	- 141 013	- 251 218
Personalkostnader	5	- 103 634	- 98 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 824 495	- 824 497
Summa rörelsekostnader		-3 521 984	-2 998 284
Rörelseresultat		**802 252**	**1 313 026**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella	7	2 806	2 501
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	33 912	51 917
Räntekostnader och liknande poster	9	- 977 406	-1 004 301
Summa finansiella poster		- 940 688	- 949 883
Resultat efter finansiella poster		**- 138 436**	**363 143**
Årets resultat		**- 138 436**	**363 143**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	26 658 790	27 481 790
Inventarier, verktyg och installationer	11	–	1 495
Summa materiella anläggningstillgångar		26 658 790	27 483 285
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	30 500	30 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		**26 689 290**	**27 513 785**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	45 073	–
Övriga fordringar	14	15 294	10 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 629	34 268
Summa kortfristiga fordringar		140 996	45 047
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	1 000 000	2 700 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	2 700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	502 132	465 209
Summa kassa och bank		502 132	465 209
Summa omsättningstillgångar		**1 643 128**	**3 210 256**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 332 418**	**30 724 041**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 065 007	3 065 007
Fond för yttre underhåll		1 083 517	1 291 086
Summa bundet eget kapital		4 148 524	4 356 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		660 572	196 197
Årets resultat		- 138 436	256 806
Summa fritt eget kapital		522 137	453 003
Summa eget kapital		**4 670 661**	**4 809 097**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	22 195 924	24 333 931
Summa långfristiga skulder		22 195 924	24 333 931
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	663 000	750 183
Leverantörskulder	20	220 141	248 877
Skatteskulder	21	–	3 048
Övriga kortfristiga skulder	22	110 414	63 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	472 278	514 976
Summa kortfristiga skulder		1 465 833	1 581 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 332 418**	**30 724 041**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	34 458 000	34 458 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 25.857.295 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.
Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Rak	2047
Renovering Hemgården	Rak	2028
Inventarier	Rak	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 217 725	3 217 715
Hyror, lokaler	698 971	679 091
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 57 133	- 57 136
	3 859 563	3 839 670
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, bostäder	441 540	441 540
Bränsleavgifter, övrigt	22 213	27 340
Inkassointäkter	920	2 760
	464 673	471 640
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	657 206	393 663
Underhåll	350 364	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	123 837	123 410
Försäkringspremier	38 968	40 718
Kabel- och digital-TV	88 111	83 865
Skötselavtal	116 350	94 909
Återbäring från Riksbyggen	- 2 700	- 4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	2 760	–
Städning gemensamma utrymmen	84 097	101 624
Obligatoriska besiktningar	49 725	4 117
Bevakningskostnader	23 096	17 232
Snö- och halkbekämpning	19 149	15 431
Förbrukningsmateriel	4 946	4 575
Vatten	121 636	118 194
El	134 312	141 413
Uppvärmning	566 055	611 575
Sophantering och återvinning	74 931	77 602
	2 452 842	1 823 929

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31
Not 4 Fastighetsadministration		
Förvaltningsarvode	91 500	196 884
Annonsering	–	–
IT-kostnader	2 206	1 388
Juridiska kostnader	4 351	3 265
Arvode, yrkesrevisorer	9 892	9 247
Möteskostnader	9 904	11 311
Kontorsmateriel	6 472	1 842
Telefon och porto	4 238	3 029
Medlems- och föreningsavgifter	2 867	–
Övriga externa kostnader	9 583	24 252
	141 013	251 218
Not 5 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 260	40 260
Sammanträdesarvoden	31 000	33 000
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	78 260	76 260
Sociala kostnader	25 374	22 380
	103 634	98 640
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	823 000	823 000
Maskiner och inventarier	1 495	1 497
	824 495	824 497
Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning andelar i andra företag	2 806	2 501
	2 806	2 501
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	419	421
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	32 895	51 437
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	502	–
Övriga ränteintäkter	96	59
	33 912	51 917
Not 9 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader för fastighetslån	976 973	1 004 301
Övriga finansiella kostnader	433	–
	977 406	1 004 301

allabrf.se

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	36 146 674	36 146 674
Mark	1 560 000	1 560 000
Renovering Hemgården	2 000 000	2 000 000
Standardförbättringar	191 555	191 555
	39 898 229	39 898 229
Summa anskaffningsvärden	39 898 229	39 898 229
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 724 884	-11 001 884
Renovering Hemgården	- 500 000	- 400 000
Standardförbättringar	- 191 555	- 191 555
	-12 416 439	-11 593 439
Årets avskrivning byggnader	- 723 000	- 723 000
Årets avskrivning Hemgården	- 100 000	- 100 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 239 439	-12 416 439
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 658 790	27 481 790
Varav		
Byggnader	23 698 790	24 421 790
Mark	1 560 000	1 560 000
Renovering Hemgården	1 400 000	1 500 000
Taxeringsvärden		
bostäder	31 389 000	31 389 000
lokaler	4 960 000	4 960 000
Totalt taxeringsvärde	36 349 000	36 349 000
varav byggnader	*28 636 000*	*28 636 000*

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	76 857	76 857
	76 857	76 857
Utrangeringar	- 4 875	- 4 875
	–	–
Summa anskaffningsvärden	71 982	71 982
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 70 487	- 68 990
	- 70 487	- 68 990
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 1 495	- 1 497
	- 1 495	- 1 497
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 71 982	- 70 487
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	1 495

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar Riksbyggen Ek. förening 61 st á 500 kr	30 500	30 500
	30 500	30 500

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	45 073	–
	45 073	–

Not 14 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	4 419	–
Skattekonto	10 875	10 779
	15 294	10 779

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	428	8 061
Förutbetalda försäkringspremier	51 603	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 043	20 568
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	347	347
Övriga periodiserade kostnader	4 208	5 292
	80 629	34 268

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 000 000	2 700 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	1 000 000	0,70	2015-01-10		
				1 000 000	2 700 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	3 000	2 133
Förvaltningskonto i Swedbank	499 132	463 076
	502 132	465 209

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 065 007	1 291 086	89 860	363 143
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		300 000	- 300 000	
Disposition enl årsstämmobeslut			363 143	- 363 143
Avsättning till underhållsfond		500 000	- 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 007 569	1 007 569	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–			
Årets resultat				- 167 034
Vid årets slut	3 065 007	1 083 517	660 572	- 167 034

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 858 924	25 084 114
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 663 000	- 750 183
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	22 195 924	24 333 931

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	3,26%	2017-04-25	9 010 261		200 000	8 810 261
STATENS BOSTADS AB	3,41%	2014-09-03	1 575 000		1 575 000	
STATENS BOSTADS AB	4,47%	2016-04-13	2 900 789		300 000	2 600 789
STATENS BOSTADS AB	4,58%	2015-11-04	11 598 066		150 190	11 447 874
			25 084 116		**2 225 190**	**22 858 924**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 663 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 652 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 19 543 924 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 20 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	220 141	248 877
	220 141	248 877

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	–	3 048
Beräknad fastighetsskatt	–	123 410
Betald preliminärskatt	–	- 123 410
	–	3 048

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	42 711	42 711
Skuld för moms	17 958	21 218
Skuld sociala avgifter och skatter	49 745	–
	110 414	63 929

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	87 002	90 352
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	973	–
Upplupna elkostnader	22 009	20 330
Upplupna värmekostnader	85 347	78 335
Upplupna kostnader för renhållning	1 338	670
Upplupna revisionsarvoden	2 920	2 920
Upplupna styrelsearvoden	–	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 520	16 809
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	254 169	302 560
	472 278	514 976

	2014-12-31	2013-12-31

Trollhättan 12/3 2015

Peter Skogsberg

Johan Malm Ingrid Sjöberg

Eva Friberg

Leif Kratzer

Niklas Nyblom

Anna Sjögren

Elisabeth Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2015

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Marianne Stenman
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Neptun

Org.nr 716409-8084

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrätts-föreningen Neptun för år 2014.

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 kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 skall utföras, bland annat genom bedömning av 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 relevant 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.

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

Uttalanden

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 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Neptun för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Trollhättan den 30 mars 2015

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Marianne Stenman
Föreningsvald revisor

allabrf.se

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

allabrf.se

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Medlemmarna i Brf Neptun
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: 15 april 2015 kl 19,00
Plats: Folkets Hus, sal Fenix

Styrelsen hoppas på god uppslutning. Alla medlemmmar hälsas välkomna.
Efter mötet bjuds på kaffe o landgång

DAGORDNING

1 Stämmans öppnande.
2 Fastställande av röstlängd.
3 Val av stämmoordförande.
4 Val av stämmosekreterare.
5 Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
6 Val av rösträknare.
7 Fråga om stämman blivit stadgeenlig ordning utlyst.
8 Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9 Framläggande av revisorernas berättelse.
10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11 Beslut om resultatdisposition.
12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13 Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
15 Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17 Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18 Val av valberedning.
19 Val av trädgårdsgrupp
20 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
a) **Beslut att anta nya stadgar (första beslutet)**
huvudsakliga förändringar biläggs kallelsen
21 Stämmans avslutande.

Om du ej själv kan delta i stämman kan du låta dig representeras genom ombud. Person som tillhör bostadsrättshavarens familjehushåll eller annan medlem får företräda denne som ombud.
Ingen får vara ombud för mer än en medlem. Ombud ska presentera skriftlig fullmakt.