allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF NEPTUN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716409-8084

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



allabrf.se

Medlemsvinsten 2016

BRF NEPTUN är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.
Det här året uppgick beloppet till 1 400 kronor i återbäring samt 2 806 kronor i utdelning.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF NEPTUN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 25 857 tkr.

Föreningen äger fastigheten Neptun 1, 2, 3 och 6 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns 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	45 856 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 349 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osseens Fastighetsförmedling.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,8% av föreningens totala intäkter.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Vattenfall	El
Callenberg	Hissar
Stol AB	Skötsel/Städ
Securitas	Bevakningstjänster

Efter den senaste stämman 2016-04-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Peter Skogsberg	Ordförande	Stämman	2018
Ingemar Grahn	Vice ordförande	Stämman	2017
Eva Friberg	Sekreterare	Stämman	2017
Leif Kratzer	Ledamot	Stämman	2018
Niklas Nyblom	Ledamot	Stämman	2017
Elisabeth Johansson	Ledamot	Stämman	2018
Peter Lööf	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Ann-Kristin Lundström		Stämman	2018
Rickard Germundsson		Stämman	2018
Anna Sjögren		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Elsie Turpeinen	Revisor	Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Rikard Jensen		Stämman
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Glenn Lindström		Stämman
Vera Lisenstedt		Stämman
Gabriella Ebefors		
Brandskyddsansvarig		
Elisabeth Johansson		Styrelsen
Miljöansvarig		
Styrelsen		Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2000-01-01 då den sänktes med 5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 698 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 195 tkr och planerat underhåll för 719 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan och styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 750 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Vattenskada	45
Bostäder	8
Tvättstugor	106
Installationer	78
Målning	92
Nytt låssystem	255
Termostatventiler mm	286
Hissar	18
Övrigt	26
	914

Planerat underhåll	År
Takrenovering	2017

Årets resultat är 423 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 119% till 137%.

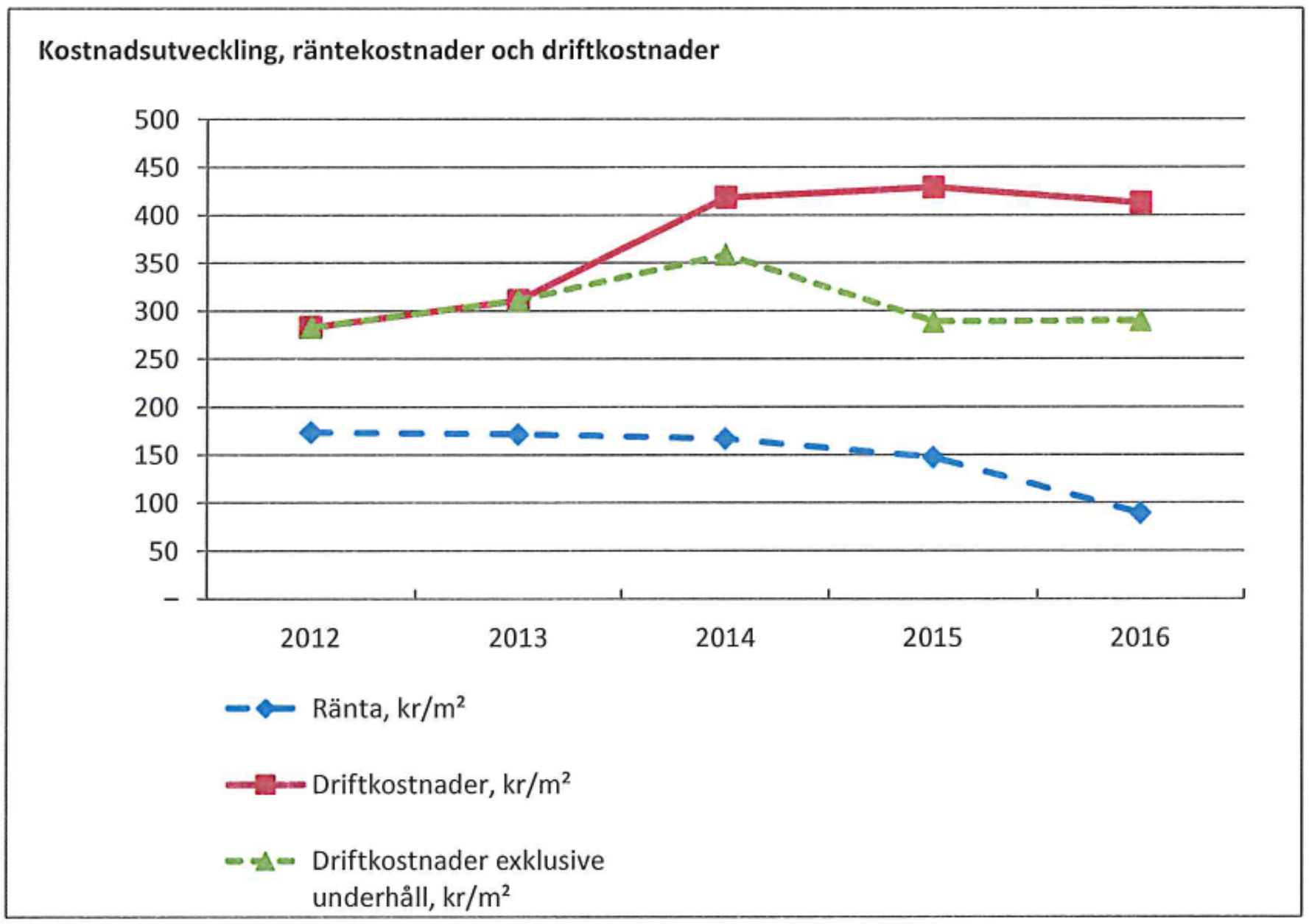
I resultatet ingår avskrivningar med 823 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 246 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	4 367	4 363	4 323	4 309	4 308
Årets resultat	369	- 55	- 138	363	532
Resultat exklusive avskrivningar	1 192	768	686	1 188	1 357
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	392	168	186	257	179
Avsättning till underhållsfond kr/m²	136	102	85	85	85
Balansomslutning	27 503	27 602	28 332	30 724	31 207
Soliditet	18%	16%	16%	16%	14%
Likviditet	137%	119%	112%	203%	172%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	698	698	698	698	698
Bränsletillägg, kr/m²	98	96	96	96	96
Driftkostnader, kr/m²	413	429	418	311	283
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	290	289	359	311	283
Ränta, kr/m²	89	147	167	171	173
Underhållsfond, kr/m²	229	215	185	220	202
Lån, kr/m²	3 670	3 785	3 898	4 278	4 279

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

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskriv-ningsfond	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	3 065 007	1 261 713	343 941	- 55 339
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 55 339	55 339
Reservering underhållsfond				800 000	- 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 718 937	718 937	
Årets resultat						368 598
Vid årets slut	–	–	3 065 007	1 342 776	207 538	368 598

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	288 601
Årets resultat före fondförändring	368 598
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	718 937
Summa överskott	576 137

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	500 000
Att balansera i ny räkning	76 137

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 367 466	4 362 867
Övriga rörelseintäkter	3	14 984	35 229
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 382 450	4 398 096
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 419 582	-2 514 765
Övriga externa kostnader	5	- 152 128	- 170 176
Personalkostnader	6	- 105 668	- 94 818
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 823 000	- 823 000
Summa rörelsekostnader		-3 500 378	-3 602 759
Rörelseresultat		**882 072**	**795 337**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	2 806	2 806
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 587	10 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 522 867	- 863 755
Summa finansiella poster		- 513 474	- 850 676
Resultat efter finansiella poster		**368 598**	**- 55 339**
Årets resultat		**368 598**	**- 55 339**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	25 012 790	25 835 790
Inventarier, verktyg och installationer	12	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		25 012 790	25 835 790
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	30 500	30 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		**25 043 290**	**25 866 290**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	–	6 426
Övriga fordringar	15	11 063	10 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	88 720	145 326
Summa kortfristiga fordringar		99 783	162 725
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	–	800 000
Summa kortfristiga placeringar		–	800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	2 360 365	772 976
Summa kassa och bank		2 360 365	772 976
Summa omsättningstillgångar		**2 460 148**	**1 735 701**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 503 438**	**27 601 991**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 065 007	3 065 007
Underhållsfond		1 342 776	1 261 713
Summa bundet eget kapital		4 407 783	4 326 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		207 538	343 941
Årets resultat		368 598	- 55 339
Summa fritt eget kapital		576 136	288 601
Summa eget kapital		**4 983 920**	**4 615 322**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	20 725 359	21 533 346
Summa långfristiga skulder		20 725 359	21 533 346
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	795 000	663 000
Leverantörskulder	20	371 170	215 230
Skatteskulder	21	1 866	5 061
Övriga skulder	22	24 783	114 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	601 341	455 340
Summa kortfristiga skulder		1 794 159	1 453 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 503 438**	**27 601 991**

allabrf.se

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Slutår	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	2047	42 år
Renovering Hemgården	Linjär	2028	19 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 217 727	3 217 729
Hyror, lokaler	732 855	721 497
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 32 204	- 31 654
Rabatter	- 4 132	–
Bränsleavgifter, bostäder	441 540	441 540
Bränsleavgifter, övrigt	11 680	13 754
	4 367 466	4 362 867

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Återvunna fordringar	14 459	–
Inkassointäkter	525	35 229
	14 984	35 229

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	195 150	252 495
Underhåll	718 937	821 804
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	122 228	125 423
Försäkringspremier	51 477	49 605
Kabel- och digital-TV	100 388	101 176
Fastighetsskötsel	115 337	113 314
Trädgårdsskötsel, trädbeskärning	647	–
Återbäring från Riksbyggen	- 1 400	- 1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	–	7 391
Städning gemensamma utrymmen	101 669	103 166
Obligatoriska besiktningar	15 084	18 710
Bevakningskostnader	3 921	4 996
Snö- och halkbekämpning	13 354	6 181
Förbrukningsmateriel	7 501	4 755
Vatten	159 430	141 525
El	132 914	138 017
Uppvärmning	595 316	541 386
Sophantering och återvinning	87 629	86 320
	2 419 582	2 514 765

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	98 290	96 028
IT-kostnader	3 098	1 044
Juridiska kostnader/Inkassokostn	1 125	41 018
Arvode, yrkesrevisorer	13 311	10 203
Möteskostnader	15 159	11 252
Övriga förvaltningskostnader	9 909	–
Kreditupplysningar	–	1 125
Kontorsmateriel	1 966	775
Telefon och porto	5 504	4 964
Medlems- och föreningsavgifter	2 867	2 867
Övriga externa kostnader	900	900
	152 128	170 176

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	48 000	44 258
Sammanträdesarvoden	30 000	26 500
Föreningsvald revisor	5 000	2 500
Summa	83 000	73 258
Sociala kostnader	22 668	21 560
	105 668	94 818

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	823 000	823 000
	823 000	823 000

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggens Ek förening 9,2%	2 806	2 806
	2 806	2 806

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 307	2 499
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	92	7 676
Övriga ränteintäkter	188	98
	6 587	10 273

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	522 867	863 755
	522 867	863 755

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 368 598 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad."
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 287 535 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 11 Byggnader och mark

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	-13 170 884	-12 447 884
Renovering Hemgården	- 700 000	- 600 000
Standardförbättringar	- 191 555	- 191 555
	-14 062 439	-13 239 439
Årets avskrivning byggnader	- 723 000	- 723 000
Årets avskrivning Hemgården	- 100 000	- 100 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 885 439	-14 062 439
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 012 790	25 835 790
Varav		
Byggnader	22 252 790	22 975 790
Mark	1 560 000	1 560 000
Renovering Hemgården	1 200 000	1 300 000
Taxeringsvärden		
bostäder	41 368 000	31 389 000
lokaler	4 488 000	4 960 000
Totalt taxeringsvärde	45 856 000	36 349 000
varav byggnader	*34 474 000*	*28 636 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	71 982	71 982
Summa anskaffningsvärden	71 982	71 982
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 71 982	- 71 982
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 71 982	- 71 982

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

61 kapitalbevis à 500 kr i Rb Ek Förening via Intresseföreningen	30 500	30 500
	30 500	30 500

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	–	6 426
	–	6 426

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	11 063	10 973
	11 063	10 973

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	93
Förutbetalda försäkringspremier	57 714	51 477
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 806	24 664
Övriga förutbetalda kostnader	–	64 434
Övriga periodiserade kostnader	6 200	4 658
	88 720	145 326

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	800 000
	–	800 000

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel SBAB	1 905 599	–
Förvaltningskonto i Swedbank	451 765	769 976
	2 360 365	772 976

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån					21 520 359	22 196 346
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)					- 795 000	- 663 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut					20 725 359	21 533 346

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,67%	2021-02-19	2 300 789		300 000	2 000 789
SBAB BANK AB	1,71%	2020-09-18	11 285 296		175 987	11 109 309
SBAB BANK AB	3,26%	2017-04-25	8 610 261		200 000	8 410 261
			22 196 346		**675 987**	**21 520 359**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 795 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 180 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 3 180 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	371 170	215 230
	371 170	215 230

Not 21 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	1 866	5 061
	1 866	5 061

Not 22 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	779	42 711
Skuld för moms	16 490	29 198
Skuld sociala avgifter och skatter	7 513	42 783
	24 783	114 693

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	44 246	33 133
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 164	1 636
Upplupna elkostnader	17 606	20 888
Upplupna värmekostnader	78 600	68 020
Upplupna kostnader för renhållning	730	457
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Upplupna styrelsearvoden	65 000	–
Upplupna sociala avgifter	17 486	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 629	22 813
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	337 880	305 393
	601 341	455 340

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	34 458 000	34 458 000
Summa ställda panter	34 458 000	34 458 000

allabrf.se

Trollhättan 22/3 2017

Peter Skogsberg

Ingemar Grahn

Eva Friberg

Leif Kratzer

~~Niklas Nyblom~~ Rickard Germundsson

Elisabeth Johansson

Peter Lööf

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/4 2017

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Elsie Turpeinen
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Neptun **Org.nr 716410-8084**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Neptun för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Neptun för år 2016 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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, 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Trollhättan den 6 april 2017

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Elsie Turpeinen
Förtroendevald revisor

allabrf.se

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

allabrf.se

BRF NEPTUN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF NEPTUN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet