allabrf.se

Årsredovisning

BRF NEPTUNUS
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716403-4600



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

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF NEPTUNUS 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 Jönköpings kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 22 334 962 kr.

Föreningen äger fastigheten Mörten 27 i Jönköpings kommun. Föreningen har 96 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna är fördelade på 62 st i flerbostadshus och 34 st i småhus. Fastighetens adress är Neptunusvägen 1-37 och Vattenledningsvägen 1 och 3 i Jönköping.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	25	10	42	10	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Carportar	Betalda p-platser	P-platser för besökande
1	13	69	15

Total bostadsarea:	9 566 m²
Årets taxeringsvärde	113 568 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	102 096 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår styrelseförsäkring och ansvarsförsäkring inklusive saneringsförsäkring mot skadedjur i bostaden.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB Göta Service	Teknisk förvaltning
Jönköpings Energi	Fjärrvärme
Telia	Kabel-tv och öppen fiber

allabrf.se

Efter den senaste stämman 2016-04-11 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Johan Nordström	Ordförande	Stämman	2017
Stefan Magnusson		Stämman	2017
Charlotta Riberdahl	Sekreterare	Stämman	2017
Mats Åkesson	Ledamot	Stämman	2018
Paul Lundell	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Claes Magnusson		Stämman	2017
Fredrik Hansar		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Jan Ohlsson	Föreningsvald revisor	Stämman
Jonas T Bernerson (BDO)	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Elisabeth Johansson	Föreningsvald revisor	Stämman
Martin Knuthsson (BDO)	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Arne Olofsson (sammankallande)		Stämman
Caj Bengtzon		Stämman
Linda Helander		Stämman
Triveselkommité		
Margareta Djerv		Stämman
Arne Idebäck		Stämman
Katarina Birkefall		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade en extra stämma 2016-05-02 då nya stadgar slutligen antogs.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2008-04-01 då den sänktes med 5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 5 % från och med 2017-07-01.
Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 317 tkr och planerat underhåll för 2 650 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan för fastigheterna uppdaterades efter att besiktning genomförts hösten 2016 av Sustend AB. Underhållsplanen visar på ett visst underhållsbehov de närmaste åren och att genomsnittskonstnaden uppgår till 1 200 000 kr per år för de närmaste 30 åren.

allabrf.se

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning	387
Installationer	415
Huskropp utvändigt	1 761
Markytor	74
Övriga utgifter	13

Planerat underhåll	År	Beräknad kostnad
Byte av utomhus belysning	2017	158 000
Byte av termostatventiler N22	2017	24 000
Installation fjärrvärme N22	2017	328 000
Målning trädetaljer N1	2017	197 000
Målning trädetaljer N36	2017	197 000
Byte av mjukfog alla hus	2017	83 000

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskat underhåll samt lägre räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 194% till 233%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 033 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 022 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

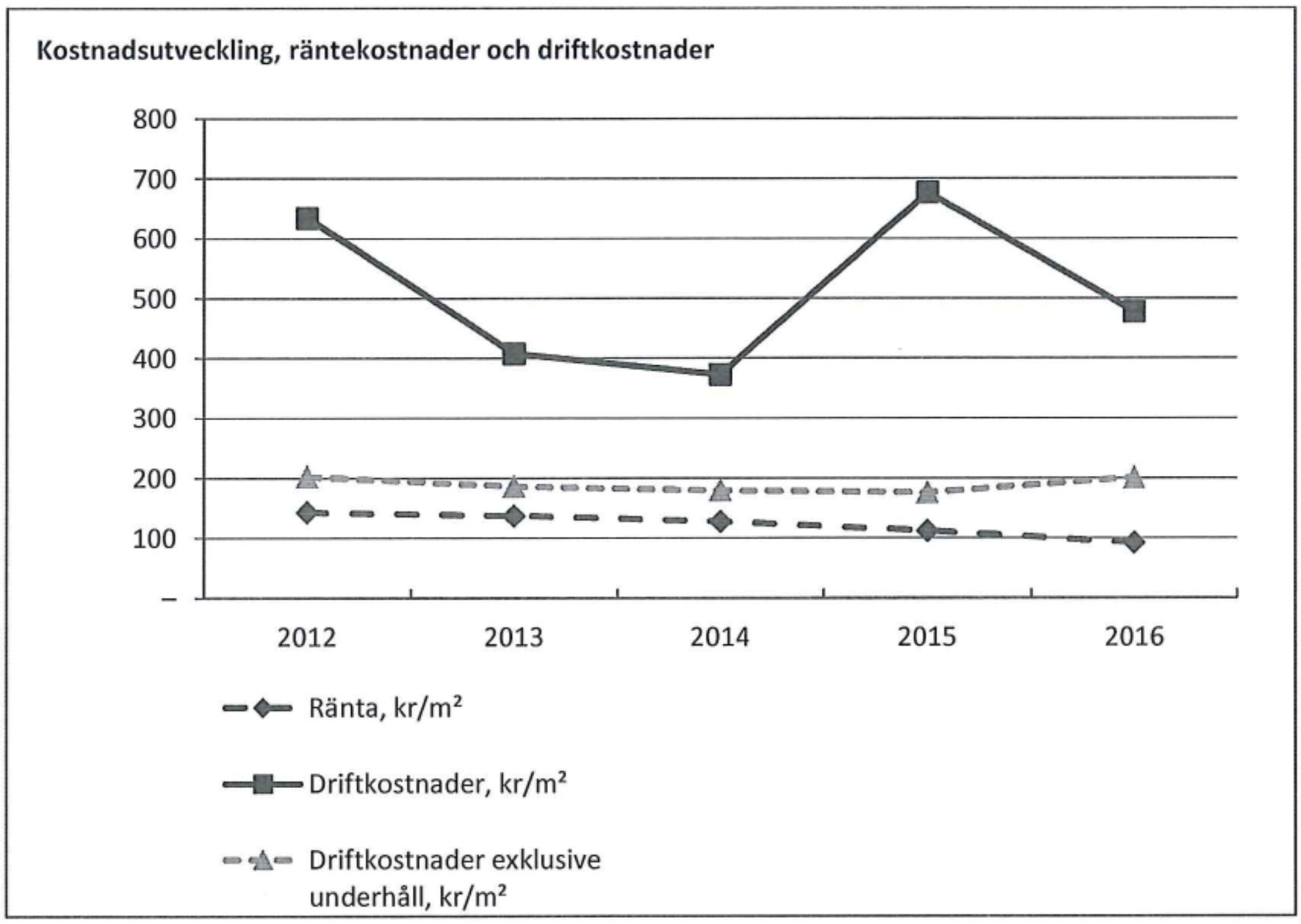
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

Överlåtelse av lägenheter

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av småhus (föregående år 2) samt 4 st överlåtelser av lägenheter skett (föregående år 5).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 870	6 868	6 866	6 866	6 859
Resultat efter finansiella poster	- 11	- 2 090	743	405	- 1 663
Årets resultat	- 11	- 2 090	743	405	- 1 663
Resultat exklusive avskrivningar	1 022	- 1 057	1 776	1 424	- 643
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 022	- 1 413	576	1 068	- 995
Avsättning till underhållsfond kr/m²	–	37	125	37	37
Balansomslutning	49 063	49 261	51 049	50 945	52 463
Soliditet	16%	16%	19%	18%	16%
Likviditet	233%	194%	342%	194%	96%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	704	704	704	704	704
Driftkostnader, kr/m²	478	677	373	408	635
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	201	176	180	186	202
Ränta, kr/m²	92	112	128	137	143
Underhållsfond, kr/m²	112	112	127	37	37
Lån, kr/m²	4 202	4 276	4 234	4 234	4 234
Fjärrvärme, MWh klimatkorrigerad	100 700	65 890			
Vattenförbrukning, m³	5 139	5 183	5 483	5 305	5 697
El kWh	352 511	365 446	421 526	4 236 282	432 670

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	– 1 125 768	5 466 232	1 072 644	2 132 003	-2 089 951
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 089 951	2 089 951
Reservering underhållsfond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 272 644	2 272 644	
Årets resultat					- 10 602
Vid årets slut	– 1 125 768	5 466 232	- 0	1 114 696	- 10 602

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	42 052
Årets resultat före fondförändring	-10 602
Årets fondavsättning	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 272 644
Summa överskott	1 104 094

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Att balansera i ny räkning	104 094

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	6 869 507	6 868 287
Övriga rörelseintäkter		917	691
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 870 424	6 868 978
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 570 239	-6 475 281
Övriga externa kostnader	4	- 294 788	- 306 238
Personalkostnader	5	- 106 691	- 87 900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 032 882	-1 032 882
Summa rörelsekostnader		-6 004 600	-7 902 301
Rörelseresultat		**865 824**	**-1 033 323**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 357	14 972
Räntekostnader		- 882 783	-1 071 600
Summa finansiella poster		- 876 426	-1 056 628
Resultat efter finansiella poster		**- 10 602**	**-2 089 951**
Årets resultat		**- 10 602**	**-2 089 951**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	45 409 909	46 442 791
Summa materiella anläggningstillgångar		45 409 909	46 442 791
Summa anläggningstillgångar		**45 409 909**	**46 442 791**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 000	5 000
Övriga fordringar		28 262	10 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	151 443	147 557
Summa kortfristiga fordringar		184 705	163 228
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	–	2 100 000
Summa kortfristiga placeringar		–	2 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	3 468 079	555 099
Summa kassa och bank		3 468 079	555 099
Summa omsättningstillgångar		**3 652 784**	**2 818 327**
SUMMA TILLGÅNGAR		**49 062 693**	**49 261 118**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 592 000	6 592 000
Underhållsfond		–	1 072 644
Summa bundet eget kapital		6 592 000	7 664 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 114 696	2 132 003
Årets resultat		- 10 602	-2 089 951
Summa fritt eget kapital		1 104 094	42 052
Summa eget kapital		**7 696 094**	**7 706 696**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 800 000	40 100 000
Summa långfristiga skulder		39 800 000	40 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	400 000	400 000
Leverantörskulder		374 609	196 234
Kund- avgift och hyresskulder		513 442	508 066
Skatteskulder		25 264	19 175
Övriga skulder		5 295	110 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	247 989	220 667
Summa kortfristiga skulder		1 566 599	1 454 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**49 062 693**	**49 261 118**

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	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	50 år
Ombyggnad dagis	Linjär	20 år
Anslutningsavgifter fjärrvärme	Linjär	20 år
Anslutningsavgifter fjärrvärme (2)	Linjär	20 år
Anslutning Telia	Linjär	20 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	6 738 487	6 738 487
Hyror, lokaler	6 400	6 400
Hyror, p-platser	125 340	123 720
Hyror, övriga	2 400	2 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 120	- 2 720
	6 869 507	6 868 287

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	316 594	132 283
Underhåll	2 649 564	4 791 963
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	330 624	323 974
Försäkringspremier	83 299	85 164
Fastighetsskötsel	308 544	309 979
Bevakningskostnader	–	4 382
Övriga kostnader	27 094	22 118
Förbrukningsmateriel	68 688	91 209
Fordons- och maskinkostnader	14 473	5 804
Vatten	130 660	152 334
El	344 443	448 833
Uppvärmning	233 346	44 918
Sophantering och återvinning	62 911	62 320
	4 570 239	6 475 281

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Årvode för ekonomisk förvaltning	121 845	118 656
IT-kostnader	–	2 304
Juridiska kostnader	1 125	1 350
Arvode, yrkesrevisorer	500	21 205
Telefon och porto	3 424	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Konsultarvoden	167 403	161 068
Bankkostnader	490	1 655
	294 788	306 238

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 500	44 400
Sammanträdesarvoden	40 821	31 012
Summa	85 321	75 412
Sociala kostnader	21 370	12 488
	106 691	87 900

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 038 000	86 038 000
Mark	1 894 000	1 894 000
Anslutningsavgifter	826 511	826 511
Standarförbättring	940 134	940 134
Summa anskaffningsvärden	89 698 645	89 698 645
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-42 588 102	-41 643 539
Anslutningsavgifter	- 138 924	- 97 612
Tillkommande utgifter	- 528 828	- 481 821
	-43 255 854	-42 222 972
Årets avskrivning byggnader	- 944 563	- 944 563
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 41 312	- 41 312
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 47 007	- 47 007
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 288 736	-43 255 854
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 409 909	46 442 791
Varav		
Byggnader	42 505 335	43 449 898
Mark	1 894 000	1 894 000
Anslutningsavgifter	646 275	687 587
Tillkommande utgifter	364 299	411 306

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	767
Förutbetalda försäkringspremier	20 583	21 548
Förutbetalt förvaltningsarvode	111 431	–
Förutbetald vattenavgift	19 429	–
Övriga förutbetalda kostnader	–	125 242
	151 443	147 557

Not 8 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 100 000
	–	2 100 000

Not 9 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 513 736	1 245
Förvaltningskonto i Swedbank	951 343	550 855
	3 468 079	555 099

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	40 200 000	40 500 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 400 000	- 400 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	39 800 000	40 100 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,15%	2019-08-21	13 000 000			13 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,01%	2016-01-31	14 000 000		14 000 000	
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,51%	rörligt		3 700 000		3 700 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,93%	2023-01-25		10 000 000		10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,74%	2017-09-25	13 500 000			13 500 000
			40 500 000	**13 700 000**	**14 000 000**	**40 200 000**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.10 000 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen."

Checkkredit finns men nyttjas inte för tillfället. Limiten är 2 000 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	110 644	86 150
Upplupna elkostnader	30 772	46 527
Upplupna värmekostnader	32 754	6 090
Upplupna kostnader för renhållning	5 919	–
Upplupna revisionsarvoden	–	18 000
Upplupna styrelsearvoden samt sociala kosntader	67 900	63 900
	247 989	220 667

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
Summa ställda panter	53 000 000	53 000 000

Jönköping 2017

Johan Nordström

Stefan Magnusson

Charlotta Riberdahl

Mats Åkesson

Paul Lundell

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 mars 2017

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Jan Ohlsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Neptunus
Org.nr. 716403-4600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Neptunus 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde 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: 1

allabrf.se

• 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 Neptunus 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, 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.

allabrf.se

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.

Jönköping den 27 mars 2017

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Jan Ohlsson
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 NEPTUNUS

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF NEPTUNUS 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