

# BRF NEPTUNUS

Org. nr 769603-8582



## ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 2019

# Årsredovisning

## för

### Bostadsrättsförening Neptunus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

## Förvaltningsberättelse

**Fastighet**  
Hagen 6

### Föreningens Ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-30 hos Bolagsverket.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelse 2019.01.01- 2019.05.12

Maria Karlsson	Ordförande	
Anders Lindström		Kassör
Joakim Andersson		Ledamot
Anton Jarnheimer		Suppleant

Styrelse 2019.05.12 - 2020.05.09

Oskar Gabrielsson	Ordförande
Anders Lindström	Kassör
Isabella Sönnberg	Sekreterare
Arvid Larsson	Ledamot
Elin Ribjer	Ledamot

### Revisor

Lars Lidgren, L&Y Revision AB

### Revisorsuppleant

Helena Andersson, L&Y Revision AB

### Valberedning

Anna Åström  
Katarina Norrman  
Peter Svensson

### Föreningsfrågor

- Ordinarie årsstämman hölls den 12 maj 2019
- Styrelsen har under 2019 haft 13 protokollförda möten
- Av föreningens 37 medlemslägenheter har under året 6 st lägenheter överlåtits
- Föreningen upplåter två sammanlänkande lokaler med hyresrätt
- Totalyta byggnader är, enligt taxeringsbeskedet 1 897 m<sup>2</sup>, varav 1824 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 73 m<sup>2</sup> lokalyta

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Beijer Förvaltning & Bokföring HB

## HÄNDELSER I FASTIGHETEN 2019

### Städdagar

Städdagen har hållits den 12 maj och den 17 oktober

### Extrastämma

Styrelsen kallade till en extrastämma efter städdagen den 17 oktober 2019. Ordförande för extrastämman var Rebecca Örtman och sekreterare var Isabella Sönnernborg. Protokolljusterare var Peter Svensson och Rasmus Jansson.

### Tvättstuga

En ny torktumlare sattes in i slutet av sommaren och filtret byttes på en av tvättmaskinerna för att optimera livslängden på maskinen.

### OVK

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt åtgärder har utförts under 2019.

### Energideklaration

Energideklaration har genomförts. Husets energi klassades som F.

### Värme

Styrelsen påbörjade 2019 ett arbete för att se över husets värmeförsörjning.

### Lås

I december byttes samtliga lås till föreningens gemensamma utrymmen så som vind, källare och port till en och samma nyckel.

### Trapphusreovering

På extrastämman 2019-10-17 beslutades det att påbörja en trapphusreovering. Reoveringen förväntas vara färdig under maj månad 2020.

### Comhem

På extrastämman 2019-10-17 beslutades att bostadsrättsföreningens samtliga 37 lägenheter ska ingå i ett gruppavtal med Comhem. Avtalet börjar löpa april 2020.

### Avgiftsförändringar

Under extrastämman 2019-10-17 beslutades om att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 1 januari 2020 för samtliga lägenheter.

### Åtgärder från Anticimex

Under förra året rapporterades till styrelsen att råttor syntes på gården. Anticimex inspekterade fastigheten och la ut gift, men bedömde att inga ytterligare åtgärder behövdes.

### Ekonomi

Fastigheten är ej upplåten med tomträtt.  
Årsavgifterna har varit oförändrade.

	2019	2018	2017	2016
Kassalikviditet	286 %	258 %	233 %	216 %
Föreningens lån kr per kvm	4 010	4 053	4 171	4 221
Belåningsgrad av taxvärde	12,1 %	15,9 %	16,2 %	16,0 %

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserad förlust	- 445 598:79
Årets förlust	- 239 896:98
Summa	- 685 495:77

Styrelsen föreslår att vinsten och balanserade vinstmedel disponeras så att:

i ny räkning överförs	- 873 424:77
till yttre fond 0,3 % av taxeringsvärde enligt stadgarna	- 187 929:00

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

Årsredovisning 2019

Resultaträkning 1 januari - 31 december	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter m.m.	1	1 419 134	1 423 300
Övriga rörelseintäkter		454	4 233
		<b>1 419 588</b>	<b>1 427 533</b>
Rörelsens kostnader	2	- 1 025 051	- 872 955
Personalkostnader	3	- 65 710	- 65 710
Avskrivningar	4	- 405 828	- 405 828
Rörelseresultat		<b>- 78 271</b>	<b>83 038</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	- 96 815	- 151 063
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		<b>- 175 086</b>	<b>- 68 024</b>
Skatt	6	- 64 811	- 63 666
Årets resultat		<b>- 239 897</b>	<b>- 131 690</b>

Årsredovisning 2019

Balansräkning Den 31 december	Not	2019	2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	6 200 658	6 606 486
		<b>6 200 658</b>	<b>6 606 486</b>
<b>Maskiner och inventarier</b>			
Maskiner		0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 200 658</b>	<b>6 606 486</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda försäkringspremier		42 580	41 160
Kundfordringar		29 689	50 832
Övriga kortfristiga fordringar		2	196
		<b>72 271</b>	<b>92 188</b>
<b>Kassa, Bank och klientmedel</b>			
Plusgiro		1 443 163	1 288 405
Bank		112 468	208 455
		<b>1 555 631</b>	<b>1 496 860</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 627 902</b>	<b>1 589 048</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 828 560</b>	<b>8 195 534</b>

## EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

Eget kapital		2019	2018
<b>Bundet eget kapital</b>	8		
Inbetalda insatser		121 000	121 000
Upplåtelseavgifter		24 200	24 200
Fond för yttre underhåll		378 644	190 715
		<b>523 844</b>	<b>335 915</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		- 633 527	- 313 908
Årets resultat		- 239 897	- 131 690
<b>Summa fritt kapital</b>		<b>- 873 424</b>	<b>- 445 598</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>- 349 580</b>	<b>- 109 683</b>
<b>Skulder långfristiga</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 608 048	7 688 984
		<b>7 608 048</b>	<b>7 688 984</b>
<b>Skulder kortfristiga</b>			
Skatteskulder		63 509	62 695
Deposition hyra		45 625	45 625
Övriga kortfristiga skulder		123 950	165 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		337 008	320 567
		<b>570 092</b>	<b>616 233</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>7 828 560</b>	<b>8 195 534</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		8 903 000	8 903 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019	2018
<b>Löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster och inkomstskatt	- 239 897	- 131 690
Avskrivningar	405 828	405 828
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>165 931</b>	<b>274 138</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	19 917	- 21 238
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	- 46 141	51 126
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>139 707</b>	<b>304 026</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Nyanskaffningar	0	0
Utnyttjande yttre fond	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	- 80 936	- 56 851
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>58 771</b>	<b>247 175</b>
Likvida medel vid årets början	1 496 860	1 249 685
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 555 631</b>	<b>1 496 860</b>

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärde och beräknad livslängd.  
Följande avskrivningstider uttryckt i procent tillämpas.

	2019
Byggnad	2,0 %
Fastighetsförbättringar	5,0 %
Maskiner och inventarier	20,0 %

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

## Noter

<b>Not 1</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Årsavgifter, Hyror mm</b>		
Årsavgifter	1 229 630	1 233 796
Hyror	189 504	189 504
Övriga intäkter	454	4 233
	<b>1 419 588</b>	<b>1 427 533</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Elavgifter	47 363	49 695
Värme	321 594	301 182
Sotning	274 844	13 188
Vatten och avlopp	52 265	53 875
Städning		339
Städning trapp	37 380	39 992
Sophämtning	29 132	25 738
Grovsopor	8 880	11 948
Snöröjning	8 851	6 996
Reparation och underhåll av fastighet	45 630	178 644
Fastighetsförsäkringspremier	54 882	47 701
Kabel-TV	13 206	11 987
Fastighetsunderhåll	37 835	39 000
Övriga energikostnader	16 221	19 145
	<b>947 813</b>	<b>799 430</b>
<b>Förvaltnings och övriga rörelsekostnader</b>		
Postbefordran Telekommunikation	2 069	2 219
Förlust på kortfristiga fordringar		
Revisionsarvoden	13 250	5 375
Förvaltningsarvode	46 415	44 797
Övriga förvaltningskostnader	700	1 200
Bankkostnader	103	1 574
Advokatkostnader	9 425	
Tillsynsavgifter myndigheter	0	13 278
Övriga avdragsgilla kostnader	1 134	
Avgift till organisationer	5 142	5 082
	<b>77 238</b>	<b>73 525</b>
<b>Totalt Rörelsens kostnader</b>	<b>1 025 051</b>	<b>872 955</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelse	50 000	50 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	15 710	15 710
	<b>65 710</b>	<b>65 710</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Avskrivning</b>		
Byggnad	145 812	145 812
Fastighetsförbättringar	260 016	260 016
Maskiner		
	<b>405 828</b>	<b>405 828</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Räntor</b>		
Ränteintäkter	- 19	- 177
Räntekostnader för långsiktiga skulder	95 862	151 240
Räntekostnader för kortsiktiga skulder	972	
	<b>96 815</b>	<b>151 063</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Skatter</b>		
Fastighetskatt	64 811	63 666
	<b>64 811</b>	<b>63 666</b>



<b>Not 7</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	12 755 559	12 755 559
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<b>12 755 559</b>	<b>12 755 559</b>

**Ackumulerade avskrivningar anläggningstillgångar enligt plan**

Ingående ackumulerade avskrivning enligt plan	6 149 073	5 743 245
Årets avskrivningar enligt plan	405 828	405 828
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<b>6 554 901</b>	<b>6 149 073</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **6 200 658** **6 606 486**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 172 000 172 000

**Taxeringsvärde**

Byggnad	23 121 000	20 071 000
Mark	39 522 000	28 333 000
	<b>62 643 000</b>	<b>48 404 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande**

Bostäder	61 200 000	47 000 000
Lokaler	1 443 000	1 404 000

**Not 8**

**Förändring eget kapital**

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	121 000	24 200	190 715	- 313 908	- 131 690
Avsatt till Yttre Reparationsfond			+ 187 929	- 187 929	
Utnyttjande av Yttre Reparationsfond					
Disposition av föregående års resultat				- 131 690	131 690
Årets resultat					- 239 897
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>121 000</b>	<b>24 200</b>	<b>378 644</b>	<b>- 633 527</b>	<b>- 239 897</b>

**Not 9**

**Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats 2019	Belopp 2019	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek STIBOR	1,25%	7 689 984	Rörlig 3 månader
Låneskuld med omsättningsdag inom 5 år		7 689 984	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 689 984</b>	
<b>Avgår kortfristig del</b>		<b>0</b>	
		<b>7 689 984</b>	

Stockholm den 2019-04-09



Oskar Gabrielsson



Anders Lindström



Isabella Sönnnerborg



Arvid Larsson



Elin Ribjer

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 23/4 2019



Lars Lidgren

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Neptunus

Org.nr. 769603-8582

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Neptunus för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Neptunus för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 23 april 2020



Lars Lidgren  
Auktoriserad revisor