
Årsredovisning

BRF NEPTUNUS
1/1 2017 - 31/12 2017
Org nr 716403-4600



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12
Ordlista	13-14

Bilaga 1	
Revisionsberättelse	

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NEPTUNUS får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

*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.

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 113 568 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkring 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
AXL Fastighetsförvaltning AB	Teknisk förvaltning
Jönköpings Energi	Fjärrvärme
Telia	Kabel-tv och öppen fiber

Efter den senaste stämman 2017-04-18 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	2018
Stefan Magnusson	Vice ordförande	Stämman	2019
Fredrik Hansar	Sekreterare	Stämman	2018
Mats Åkesson	Ledamot	Stämman	2018
Claes Magnusson	Ledamot	Stämman	2019
Styrelsesuppleanter			
Mikael Rask		Stämman	2018
Silvia Bustos		Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Jan Ohlsson	Föreningsvald revisor	Stämman	2018
Jonas T Bernerson (BDO)	Auktoriserad revisor	Stämman	2018

Revisorssuppleanter

Karin Pilkvist	Föreningsvald revisor	Stämman	2018
Martin Knuthsson (BDO)	Auktoriserad revisor	Stämman	2018

Valberedning

Arne Olofsson (sammanställande)		Stämman	2018
Paul Lundell		Stämman	2018
Linda Helander		Stämman	2018

Trivselkommitté

Margareta Djerv		Stämman	2018
Arne Idebäck		Stämman	2018
Katarina Birkefall		Stämman	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den sänktes med 5 %.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 687 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 70 tkr och planerat underhåll för 673 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan för fastigheterna uppdaterades efter att besiktning genomförts hösten 2017 av Sustend AB. Underhållsplanen visar på ett visst underhållsbehov de närmaste åren och att genomsnittskonstnaden uppgår till 1 300 000 kr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhåll av tak	384
Belysning i utemiljö	125
Underhåll balkonger	164

Planerat underhåll	År	Beräknad kostnad tkr
Byte termostatsventiler småhusen	2018	300
Installation fjärrvärme P-hus 1 & 16	2018	610
Målning fasad H-hus och P-hus	2018	250
Renovering balkonger	2018	393
Spolning avloppsstammar	2018	101
Övrigt	2018	169

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på att föreningen i år haft ett mindre reparations- och underhållsbehov samt haft lägre räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 233% till 431%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 048 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 250 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Överlåtelse av lägenheter

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter (föregående år 7).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 699	6 870	6 868	6 866
Resultat efter finansiella poster	2 202	- 11	- 2 090	743
Årets resultat	2 202	- 11	- 2 090	743
Resultat exklusive avskrivningar	3 250	1 022	- 1 057	1 776
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 950	1 022	- 1 413	576
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	240	-	37	125
Balansomslutning	50 696	49 063	49 261	51 049
Soliditet	19%	16%	16%	19%
Likviditet	431%	233%	194%	342%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	687	704	704	704
Driftkostnader, kr/m ²	249	478	677	373
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	179	201	176	180
Ränta, kr/m ²	84	92	112	128
Underhållsfond, kr/m ²	71	112	112	127
Lån, kr/m ²	4 161	4 202	4 276	4 234
Fjärrvärme, MWh klimatkorregerad	371 240	100 700	65 890	-
Vattenförbrukning, m ³	4 990	5 139	5 183	5 483
El kWh	220 923	352 511	365 446	421 526

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	-	1 114 696	- 10 602
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 10 602	10 602
Reservering underhållsfond			1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 672 757	672 757	
Årets resultat					2 201 883
Vid årets slut	1 125 768	5 466 232	1 627 243	- 523 149	2 201 883

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 104 094
Extra avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut 2017	-1 000 000
Årets resultat före fondförändring	2 201 883
Årets fondavsättning	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	672 757
Summa överskott	1 678 734

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	1 000 000
Att balansera i ny räkning	678 734

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 699 030	6 869 507
Övriga rörelseintäkter	3	13 371	917
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 712 401	6 870 424
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 383 874	-4 570 239
Övriga externa kostnader	5	- 192 569	- 294 788
Personalkostnader	6	- 95 968	- 106 691
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-1 048 319	-1 032 882
Summa rörelsekostnader		-3 720 730	-6 004 600
Rörelseresultat		2 991 671	865 824
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	15 850	6 357
Räntekostnader	9	- 805 638	- 882 783
Summa finansiella poster		- 789 788	- 876 426
Resultat efter finansiella poster		2 201 883	- 10 602
Årets resultat		2 201 883	- 10 602

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	44 670 332	45 409 909
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>44 670 332</u>	<u>45 409 909</u>
Summa anläggningstillgångar		44 670 332	45 409 909
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	4 134	5 000
Övriga fordringar	12	31 235	28 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	130 242	151 443
Summa kortfristiga fordringar		<u>165 611</u>	<u>184 705</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	5 859 711	3 468 079
Summa kassa och bank		<u>5 859 711</u>	<u>3 468 079</u>
Summa omsättningstillgångar		6 025 322	3 652 784
SUMMA TILLGÅNGAR		50 695 654	49 062 693

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 592 000	6 592 000
Underhållsfond		1 627 243	–
Summa bundet eget kapital		8 219 243	6 592 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 523 148	1 114 696
Årets resultat		2 201 883	- 10 602
Summa fritt eget kapital		1 678 734	1 104 094
Summa eget kapital		9 897 977	7 696 094
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	39 400 000	39 800 000
Summa långfristiga skulder		39 400 000	39 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	400 000	400 000
Leverantörsskulder	16	286 482	374 609
Kund- avgift och hyresskulder		468 256	513 442
Skatteskulder	17	31 071	25 264
Övriga skulder	18	–	5 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	211 868	247 989
Summa kortfristiga skulder		1 397 677	1 566 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 695 654	49 062 693

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

2017-01-01	2016-01-01
2017-12-31	2016-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	6 570 053	6 738 487
Hyror, lokaler	6 276	6 400
Hyror, p-platser	124 342	125 340
Hyror, övriga	2 400	2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 041	- 3 120
	<u>6 699 030</u>	<u>6 869 507</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Pantförskrivningsavgifter	4 032	–
Överlåtelseavgifter	4 480	–
Inkassointäkter	–	917
Andrahandsuthyrning	4 859	–
	<u>13 371</u>	<u>917</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	72 319	316 594
Underhåll	672 757	2 649 564
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	343 501	330 624
Försäkringspremier	83 369	83 299
Fastighetsskötsel	284 035	308 544
Trädgårdsskötsel	4 128	–
Serviceavtal (Planima, Aptum och Sustend)	28 726	–
Obligatoriska besiktningar OVK	95 218	–
Hissbesikning	4 578	–
Fastighetsstyrning Telia	17 008	–
Övriga kostnader	15 172	27 094
Förbrukningsmateriel	33 101	68 688
Fordons- och maskinkostnader	–	14 473
Vatten	145 264	130 660
El	270 078	344 443
Uppvärmning	253 775	233 346
Sophantering och återvinning	60 845	62 911
	<u>2 383 874</u>	<u>4 570 239</u>

	2017-12-31	2016-12-31
Not 5 Övriga externa kostnader		
Arvode ekonomisk förvaltning	123 954	121 845
Pantförskrivningsavgifter	5 824	–
Överlåtelseavgifter	3 360	–
IT-kostnader webbsida	4 417	–
Juridiska kostnader	–	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	37 500	500
Telefon och porto	6 908	3 424
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1
Konsultarvoden	9 002	167 403
Bankkostnader	1 605	490
	<u>192 569</u>	<u>294 788</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 800	44 500
Sammanträdesarvoden	28 224	40 821
Summa	<u>73 024</u>	<u>85 321</u>
Sociala kostnader	22 944	21 370
	<u>95 968</u>	<u>106 691</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	944 563	944 563
Om- och tillbyggnader	47 007	47 007
Anslutningsavgifter	56 749	41 312
	<u>1 048 319</u>	<u>1 032 882</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	7 121	3 958
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 293
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8 729	106
	<u>15 850</u>	<u>6 357</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	804 817	882 783
Övriga räntekostnader	821	–
	<u>805 638</u>	<u>882 783</u>

2017-12-31 2016-12-31

Not 10 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
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	308 742	–
Summa anskaffningsvärden	90 007 387	89 698 645
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-43 532 665	-42 588 102
Anslutningsavgifter	- 153 324	- 138 924
Tillkommande utgifter	- 602 747	- 528 828
	-44 288 736	-43 255 854
Årets avskrivning byggnader	- 944 563	- 944 563
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 56 749	- 41 312
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 47 007	- 47 007
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 337 055	-44 288 736
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 670 332	45 409 909
Varav		
Byggnader	41 560 772	42 505 335
Mark	1 894 000	1 894 000
Anslutningsavgifter	925 180	646 275
Tillkommande utgifter	290 380	364 299

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	4 134	–
Kundfordringar	–	5 000
	4 134	5 000

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	31 235	28 262
	31 235	28 262

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	20 929	20 583
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 363	111 431
Förutbetald vattenavgift	–	19 429
Övriga förutbetalda driftkostnader	950	–
	130 242	151 443

2017-12-31 2016-12-31

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 529 073	2 513 736
Förvaltningskonto i Swedbank	3 327 638	951 343
	<u>5 859 711</u>	<u>3 468 079</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	39 800 000	40 200 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 400 000	- 400 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>39 400 000</u>	<u>39 800 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,49%	rörligt	3 700 000		400 000	3 300 000
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	
NORDEA HYPOTEK AB	2,15%	2019-08-21	13 000 000			13 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,30%	2021-09-15		10 000 000		10 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,58%	2018-09-25		3 500 000		3 500 000
			<u>40 200 000</u>	<u>13 500 000</u>	<u>13 900 000</u>	<u>39 800 000</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 16 Leverantörskulder

Leverantörskulder	286 482	374 609
	<u>286 482</u>	<u>374 609</u>

Not 17 Skatteskulder

Skatteskulder	31 071	25 264
	<u>31 071</u>	<u>25 264</u>

Not 18 Övriga skulder

Clearing	-	5 295
	<u>-</u>	<u>5 295</u>

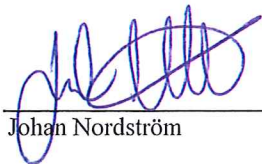
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	54 064	110 644
Upplupna elkostnader	24 650	30 772
Upplupna värmekostnader	44 723	32 754
Upplupna kostnader för renhållning	-	5 919
Upplupna revisionsarvoden	19 000	-
Upplupna styrelsearvoden samt sociala kostnader	68 113	67 900
Upplupna kostnader drift	518	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	800	-
	<u>211 868</u>	<u>247 989</u>

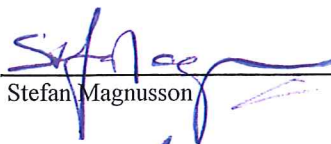
Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
Summa ställda panter	<u>53 000 000</u>	<u>53 000 000</u>

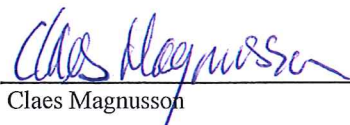
Jönköping 2018



Johan Nordström



Stefan Magnusson



Claes Magnusson



Mats Åkesson



Fredrik Hansar

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 6 April 2018*

Jönköping 2018



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Jan Ohlsson
Föreningsvald revisor

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.

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.

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 2017. 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 2017 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 revisionsred 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 revisorsred 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Jönköping den 6 April 2018

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Jan Ohlsson
Förtroendevald revisor

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, fastighetservice 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



