



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Neptunus 13



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Neptunus 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2019.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 2000-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bengt Andersson	Ledamot
Nils Erik Johannesson	Ledamot
Max Kristensson	Ledamot
Richard Mazeret	Ledamot

Jan Lennart Torstenson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matilda Hammermo Ordinarie Intern

Valberedning

Agnetha Torstenson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2015-03-31. Stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Neptunus 13	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via elvärme.

Byggnadsår och ytor

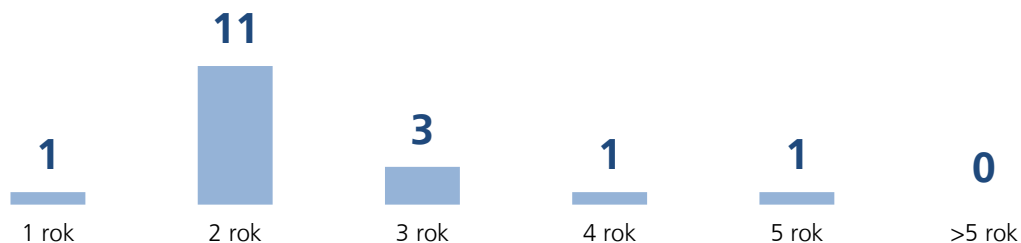
Fastigheten bebyggdes 1889 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 233 m², varav 1 233 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2015	Ventilationskontroll
Stamspolning i gatuhuset och gårdshus	2014	
Underhållsmålning trapphus gatuhus	2013	
Målning av tak gårdshus	2012	
Nytt träd gården	2012	
Nya tvättmaskiner och renovering av tvättstugan	2012	
Målning av fönster gatuhuset	2011	
balkonger gårdshus	2009	
Snörasskydd Gatuhus	2007	
Nya balkonger	2004	
Nyinstallation hiss	2002	
Omläggning av tak	2002	
Elstambyte	2001	
Rörstambyte	1996 - 2001	1996 och 2001
Planerat underhåll	År	
Byte av tvättlinor i tvättstugan	2015	
Renovering av sopsuganläggning	2015	
Planerat underhållsmålning gårdshus fönster	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

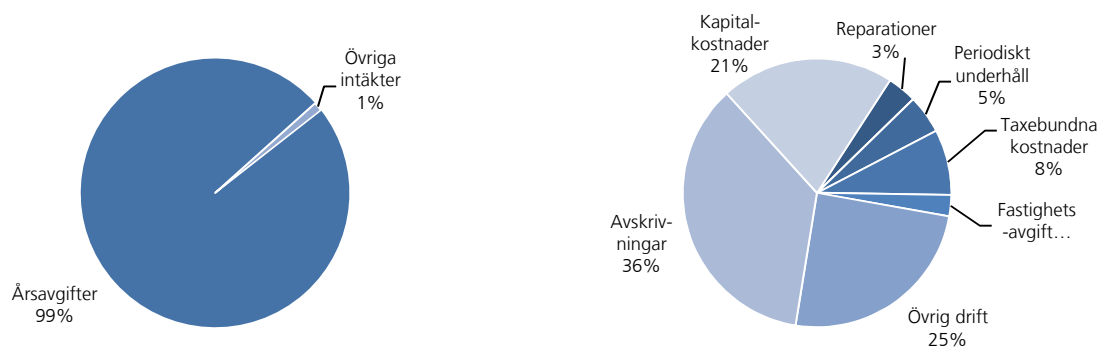
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning	Björn Persson plågslageri
Trappstädning	Penas städ
Sopsuganläggning	Envac

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	869 410	805 610
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	494 869	491 151
Finansiella intäkter	2 680	12 093
Minskning kortfristiga fordringar	879	7 630
Ökning av kortfristiga skulder	28 527	0
	526 955	510 875
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	332 205	280 873
Finansiella kostnader	160 652	160 652
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 549
	492 857	447 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	903 508	869 410
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	34 098	63 801

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen har anpassat sina stadgar till nu gällande lagar och förordningar. En extra stämma har av denna anledning hållits.

En OVK besiktning har genomförts av hela fastigheten.

Underhåll av befintlig sopsuganläggning har gen omförts.

Händelser efter året

Underhållsmålnig utvändigt på vissa fönster på Gårdshuset. Arbetet är beställt och kommer att genomföras under våren 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	395	376	358	358
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 136	4 136	4 136	4 339
Elkostnad/m ² totalyta	27	23	28	23
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	16	11	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	130	131	139
Soliditet (%)	82	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-268	-230	-347	-306
Nettoomsättning (tkr)	490	483	444	453

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 233 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-268 478
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 512 848
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 800
summa balanserat resultat	-2 876 126

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	35 250
att i ny räkning överförs	-2 840 876

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	489 647	483 171
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 222	7 980
Summa rörelseintäkter		494 869	491 151
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-249 033	-212 490
Övriga externa kostnader	Not 4	-83 172	-68 383
Avskrivningar	Not 5	-273 170	-292 207
Summa rörelsekostnader		-605 374	-573 080
RÖRELSERESULTAT		-110 505	-81 929
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 680	12 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 652	-160 652
Summa finansiella poster		-157 972	-148 559
ÅRETS RESULTAT		-268 478	-230 488

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	27 544 949	27 806 869
Maskiner och inventarier Not 7	12 188	23 438
Summa materiella anläggningstillgångar	27 557 136	27 830 306
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 557 136	27 830 306
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	207 388	175 964
Summa kortfristiga fordringar	207 388	175 964
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	713 404	711 609
Summa kassa och bank	713 404	711 609
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	920 792	887 573
SUMMA TILLGÅNGAR	28 477 929	28 717 879

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 9		
Medlemsinsatser		25 261 513	25 261 513
Kapitaltillskott		444 813	444 813
Fond för yttre underhåll	Not 10	451 310	356 510
Summa bundet eget kapital		26 157 636	26 062 836
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 607 648	-2 282 360
Årets resultat		-268 478	-230 488
Summa fritt eget kapital		-2 876 125	-2 512 848
SUMMA EGET KAPITAL		23 281 511	23 549 988
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 100 000	5 100 000
Summa långfristiga skulder		5 100 000	5 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		34 581	18 381
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	61 837	49 510
Summa kortfristiga skulder		96 418	67 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 477 929	28 717 879
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	21 750 000	21 750 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven under året	10 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	487 210	464 006
	Hyror förråd	2 400	11 400
	Fakturerade kostnader	0	7 769
	Öresutjämning	37	-4
		489 647	483 171

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återbäring Allframtid	5 220	7 990
	Övriga intäkter	2	-10
		5 222	7 980

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	7 363	5 214
	Snöröjning/sandning	4 381	6 332
	Städning entreprenad	23 884	23 326
	Städning enligt beställning	4 000	0
	Sotning	13 870	12 518
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 063	0
	Hissbesiktning	1 219	1 219
	Myndighetstillsyn	1 030	0
	Gemensamma utrymmen	0	395
	Serviceavtal	10 006	6 884
	Förbrukningsmateriel	199	250
		79 015	56 138
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 220	0
	Sophantering/återvinning	7 391	4 530
	Entré/trapphus	0	894
	Lås	0	6 570
	VVS	2 438	18 750
	Elinstallationer	0	6 556
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 202	0
	Hiss	3 671	1 494
	Fasad	0	2 484
	Vattenskada	5 621	2 125
		26 543	43 403
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	25 000	0
	Elinstallationer	10 250	0
		35 250	0
	Taxebundna kostnader		
	El	33 275	28 720
	Vatten	16 434	19 392
	Sophämtning/rehållning	10 752	10 424
		60 461	58 536
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 208	31 052
	Kabel-TV	2 668	2 672
		27 876	33 724
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 888	20 689
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	249 033	212 490
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	2 353	2 184
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Föreningskostnader	729	569
	Styrelseomkostnader	299	1 628
	Förvaltningsarvode	53 130	51 782
	Administration	4 231	4 060
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 080	8 160
		83 172	68 383

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	149 077	149 077
	Förbättringar	112 843	131 880
	Inventarier	11 250	11 250
		273 170	292 207
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 744 218	30 744 218
	Utgående anskaffningsvärde	30 744 218	30 744 218
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 937 349	-2 656 392
	Årets avskrivningar enligt plan	-261 920	-280 957
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 199 269	-2 937 349
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 544 949	27 806 869
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 971 859	10 971 859
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
		31 600 000	31 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 600 000	31 600 000
		31 600 000	31 600 000
Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 250	56 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	56 250	56 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 813	-21 563
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 250	-11 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 063	-32 813
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 188	23 438

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR		2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar		0	1 800
	Skattekonto		1 191	1 071
	Skattefordran		16 093	15 292
	Klientmedel hos SBC		190 104	157 801
			207 388	175 964

Not 9	EGET KAPITAL			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 130 802	0	0	13 130 802
Upplåtelseavgifter	12 130 711	0	0	12 130 711
Kapitaltillskott	444 813	0	0	444 813
Fond för yttre underhåll	451 310	94 800	0	356 510
S:a bundet eget kapital	26 157 636	94 800	0	26 062 836
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 607 648	-94 800	-230 488	-2 282 360
Årets resultat	-268 478	-268 478	230 488	-230 488
S:a ansamlad förlust	-2 876 125	-363 278	0	-2 512 848
S:a eget kapital	23 281 511	-268 478	0	23 549 988

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början		356 510	360 307
	Reservering enligt stadgar		94 800	94 800
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-98 597
	Vid årets slut		451 310	356 510

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	3,150 %	5 100 000	5 100 000	2018-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 100 000	5 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		5 100 000	5 100 000	

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	17 850	17 850
	Förutbetalda intäkter	43 987	31 660
		61 837	49 510

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2016



Bengt Andersson
Ledamot



Nils Erik Johannesson
Ledamot



Max Kristensson
Ledamot



Richard Mazeret
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2016



Matilda Hammermo
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Neptunus 13 Organisationsnummer 769603-8665.

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Neptunus 13 för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. En revision innefattar också en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Neptunus 13 för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis som jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2016



Matilda Hammermo Olson

Av föreningen vald revisor