

Årsredovisning 2016

Brf Neptunus 25



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Neptunus 25
769600-1358

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	8-9
Övriga noter	10
Underskrifter	11

dh
cc
by/CP
HS
u

Bostadsrättsföreningen Neptunus 25
Org.nr. 769600-1358

ÅRSREDOVISNING 2016

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Neptunus 25 får härmed avge redovisning för tiden 1/1 – 31/12 2016.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Ledamöter

Lars Mathlein (Ordförande)
Lennart Gustafsson (Projekt)
Camilla Cordischi (Ekonomi/räkenskaper)
William af Sandeberg (Avtal och försäkring)
Britt Eckerbom (Ordning och reda)

Suppleanter

Ann-Christine Litsander (Ordning och reda)
Catrine Häggmark Plemic (Kontakt innergården)
Mikael Tornbjörk (tom 12/5 2016)

Revisorer

Eva Stein. Auktoriserad revisor.
Per Bynélius, revisorssuppleant (tom 12/5 2016)
Caroline Vilhelmsson (from 12/5 2016)

Valberedning

Ellenor Forsberg
Anita Andersson

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2016.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Bostadsrättsföreningen Neptunus 25
Org.nr. 769600-1358

U
C
M
B
H

Verksamhet

Föreningen är sedan 2001-02-07 ägare till fastigheten Neptunus 25 på Linnégatan 58 på Östermalm i Stockholm. Fastigheten består av 25 lägenheter (bostadsrätter) och 4 lokaler. Lokalerna är uthyrda.

Överlåtelser

Under året har följande bostadsrätt överlåtit:

A- uppgången: Nr 2 (1102), nr 4 (1201), nr 13 (1501).

B-uppgången: Nr 22 (1401).

Fastigheten

Taxeringsvärdet uppgick den 2016-12-31 till 88 800 000, varav bostäder 79 000 000 och lokaler 9 800 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar med en tilläggsförsäkring, s k styrelseansvarsförsäkring.

Ett nytt fastighetsregister har upprättats. Fastigheten har energideklarerats med gott betyg. Stockholms stad genomförde i oktober en granskning av föreningens egenkontrollarbete. Inga anmärkningar.

Underhåll

Fastigheten är i gott skick. Det finns en underhållsplan. Åkerlunds Fastighetsservice AB utövar en generell tillsyn av fastigheten. Trygga Hiss i Stockholm anlitas för service av hissarna. Under året kunde också projektet – inspektion av rökkanalerna - slutföras med gott resultat. Eldningsförbudet i A-uppgången kunde därmed hävas.

Säkerheten för takarbete har förbättrats i enlighet med nya riktlinjer.

Fasaden mot Grevgatan har putsats.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Låneskulden uppgår till drygt 5 miljoner.

Lånet i SEB är bundet till 2020, räntesats 1.89 procent.

Verksamheten gav ett överskott 2016.

Resultatdisposition

Förslaget till avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar.

Till stämmans förfogande står följande medel:

Fritt eget kapital vid årets utgång (Balanserad vinst eller förlust):-	362 574
- Årets resultat	: + 52 959
<u>Fritt eget kapital (Balanseras i ny räkning):</u>	: - 309 615

du
cc
/ 78
KSW

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 944 963	1 934 114
Övriga rörelseintäkter		3 393	-
Summa rörelseintäkter		1 948 356	1 934 114
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 377 737	-1 044 486
Övriga externa kostnader	4	-16 746	-16 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405 491	-405 491
Summa rörelsekostnader		-1 799 974	-1 466 860
Rörelseresultat		148 382	467 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		381	4 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 804	-134 564
Summa finansiella poster		-95 423	-130 049
Resultat efter finansiella poster		52 959	337 205
Resultat före skatt		52 959	337 205
Skatter			
Årets resultat		52 959	337 206

da
cc
/ 32
h5
u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	60 736 612	61 113 929
Inventarier, maskiner och installationer	6	163 605	191 779
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>60 900 217</u>	<u>61 305 708</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 900 217</u>	<u>61 305 708</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 957 911	2 415 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 151	1 558
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 965 062</u>	<u>2 417 448</u>
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		<u>1 521 201</u>	<u>1 515 812</u>
Summa kassa och bank		<u>1 521 201</u>	<u>1 515 812</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 486 263</u>	<u>3 933 260</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 386 480</u>	<u>65 238 968</u>

du
cc
/ 20
NS
W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 108 289	58 108 289
Fond för yttre underhåll		1 940 432	1 696 832
Summa bundet eget kapital		60 048 721	59 805 121
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-362 574	-456 180
Årets resultat		52 959	337 206
Summa fritt eget kapital		-309 615	-118 974
Summa eget kapital		59 739 106	59 686 147
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 069 000	5 069 000
Summa långfristiga skulder		5 069 000	5 069 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		271 882	148 170
Övriga skulder		8 939	15 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 553	320 521
Summa kortfristiga skulder		578 374	483 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 386 480	65 238 968

dm
cc
1/20
KS
W

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	100 år
Ombyggnad	40 år
Inventarier	20 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

24
CC
/ or
HS
✓

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 022 304	1 022 304
Hyror	914 678	908 471
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift	7 981	3 339
	1 944 963	1 934 114

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetskötsel	30 355	30 355
Städning	70 047	58 455
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 645	9 072
Trädgårdsskötsel	10 059	24 712
Snöröjning	15 338	-
Sotning	42 301	-
Reparationer	67 818	75 724
El	30 158	26 728
Uppvärmning	397 014	370 690
Vatten	45 496	42 480
Sophämtning	71 022	73 038
Försäkringspremie	59 545	58 368
Fastighetsavgift bostäder	30 432	29 832
Fastighetskatt lokaler	98 000	102 000
Övriga fastighetskostnader	22 187	18 458
Kabel-tv/Bredband/IT	6 235	6 231
Förvaltningsarvode ekonomi	76 524	73 509
Panter och överlåtelse	5 758	-
Juridiska åtgärder	-	35 317
Övriga externa tjänster	11 573	9 517
	1 106 507	1 044 486
Underhåll		
Montage taksäkerhet och puts gavel	271 230	-
	1 377 737	1 044 486

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	2 917	2 052
Konsultarvode	1 829	2 831
Revisionarvode	12 000	12 000
Summa	16 746	16 883

Handwritten notes:
 xh
 cc
 BL
 AS
 W

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark







	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	37 792 017	37 792 017
-Mark	24 684 395	24 684 395
	<u>62 476 412</u>	<u>62 476 412</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 362 483	-985 166
-Årets avskrivning enligt plan	-377 317	-377 317
	<u>-1 739 800</u>	<u>-1 362 483</u>
Redovisat värde vid årets slut	60 736 612	61 113 929
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 600 000	33 600 000
Mark	55 200 000	47 600 000
	<u>88 800 000</u>	<u>81 200 000</u>
Bostäder	79 000 000	71 000 000
Lokaler	9 800 000	10 200 000
	<u>88 800 000</u>	<u>81 200 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	753 627	753 627
	<u>753 627</u>	<u>753 627</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-561 848	-533 674
-Årets avskrivning enligt plan	-28 174	-28 174
	<u>-590 022</u>	<u>-561 848</u>
Redovisat värde vid årets slut	163 605	191 779

Not 7 Kassa och bank

Kassa	5 000	5 000
Sparkonto	727 592	727 592
Sparkonto	788 609	783 220
Summa	1 521 201	1 515 812

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 225 957	7 882 332	1 696 832	-456 180	337 206	59 686 147
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			243 600	-243 600		
Balanseras i ny räkning				337 206	-337 206	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					52 959	52 959
Belopp vid årets utgång	50 225 957	7 882 332	1 940 432	-362 574	52 959	59 739 106
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			60 048 721	-309 615		59 739 106

Not 9 Långfristiga skulder

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
SEB		1,89%	5 069 000	-	5 069 000
			5 069 000	-	5 069 000

du
CG
20
10
w

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	25 200 000	25 200 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	25 200 000	25 200 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

du
cc
[Signature]
15
v

Underskrifter

Stockholm 2017- 04-10



Lars Mathlein



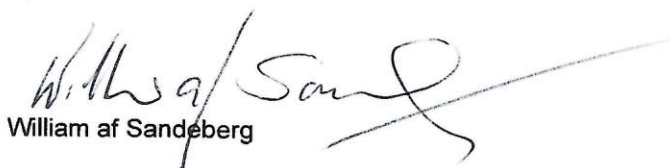
Camilla Cordischi



Britt Eckerbom



Lennart Gustafsson



William af Sandeberg

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017- 04-26



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Neptunus 25, org nr 769600-1358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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 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.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

✓

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 år 2016 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:

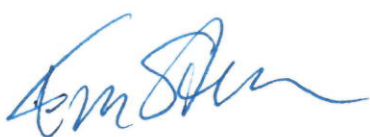
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den 26 april 2017



Eva Stein
Auktoriserad revisor