

# Årsredovisning 2018

## Brf Neptunus 25



Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Neptunus 25**  
769600-1358

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

u  
Ud  
G  
cc  
Lk  
P  
cc

## ÅRSREDOVISNING 2018

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Neptunus 25 får härmed avge redovisning för tiden 1/1 – 31/12 2018.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Styrelse

##### Ledamöter

Lars Mathlein (Ordförande)  
Lennart Gustafsson (Projekt)  
Camilla Cordischi (Ekonomi/räkenskaper)  
Ann-Christine Litsander (Ordning och reda)  
Beng-Erik Lindgren (Hyresavtal och fastighetsförsäkring)  
William af Sandeberg, avgick 23/5 2018

##### Suppleanter

Minna Rova  
Hans Hedenfeldt  
David Dunér, nyval

#### Revisorer

Eva Stein. Auktoriserad revisor  
Caroline Vilhelmsson

**Valberedning**, inför ordinarie föreningsstämma 2019.

Lars Mathlein  
Britt Eckerbom  
Ann-Christine Litsander

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2018.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden. Ett beslut om överlåtelse och medlemskap fattades per capsulam.

Ad d/m  
Rv  
A

## **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 5 (1202) och nr 11 (1402).

## **Fastigheten**

Taxeringsvärdet uppgick den 2018-12-31 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.

I november 2018 utbröt en brand i en lägenhet. Tack vare rådigt ingripande från grannar och att räddningstjänsten; brandkår, ambulans och polis snabbt var på plats blev det inga personskador. Lägenheten är renoverad och det blev inga övriga skador på fastigheten.

Föreningen har gått med i Blåljus i samverkan. Ett initiativ som polisen tagit för att bekämpa de ligor som ägnar sig åt lägenhetsinbrott i Stockholm.

## **Underhåll**

Fastigheten är i gott skick. Det finns en underhållsplan. Åkerlunds Fastighetservice AB utövar en generell tillsyn av fastigheten. Under våren 2018 renoverades de yttre fönstren mot Linnégatan och Grevgatan. Trygga Hiss i Stockholm anlitas för service av hissarna. Hissarna i A och B – uppgångarna renoverades i juli/augusti.

v  
UHL dm  
P. G. U

## Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Låneskulden uppgår till 4,43 miljoner.  
Lånet i SEB är bundet till 2020, räntesats 1,89 procent. Renoveringen av fönster och hissar belastar årets resultat men har helt finansierats av likvida medel och således inte ökat föreningens låneskuld.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 225 957	7 882 332	2 206 832	-576 015	352 900	60 092 007
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			266 400	-266 400		
Balanseras i ny räkning				352 900	-352 900	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				
Årets resultat					-1 465 350	-1 465 350
Belopp vid årets utgång	50 225 957	7 882 332	2 473 232	-489 515	-1 465 350	58 626 657

### Resultatdisposition (Belopp i kr)

Balanserat resultat	- 489 515
Årets resultat	-1 465 350

### Totalt

**-1 954 865**

Avsättning till yttre fond	266 400
Uttag ur yttre fond	-1 746 942
Balanseras i ny räkning	-474 323

### Summa

**-1 954 865**

*Handwritten signatures and initials:*  
H. H. H.  
P. G. G.  
L. L.

**Flerårsöversikt**  
(Belopp i tkr)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	2 000	1 986	1 945	1 934
Resultat efter fin. poster	-1 464	353	53	337
Soliditet (%)	92,3%	91,8%	91,4%	91,5%

u  
Adm  
R  
u

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 000 164	1 985 732
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 000 164</b>	<b>1 985 732</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 953 498	-1 112 584
Övriga externa kostnader	4	-15 501	-19 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405 456	-405 456
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 374 455</b>	<b>-1 537 334</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 374 291</b>	<b>448 398</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 763	-95 791
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-89 744</b>	<b>-95 498</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 464 035</b>	<b>352 900</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 464 035</b>	<b>352 900</b>
Skatt		-1 315	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 465 350</b>	<b>352 900</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a checkmark and illegible text.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	59 982 052	60 359 332
Inventarier, maskiner och installationer	6	107 253	135 429
Summa materiella anläggningstillgångar		60 089 305	60 494 761
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		60 089 305	60 494 761
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 486	-
Övriga fordringar		47 143	49 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 368	13 775
Summa kortfristiga fordringar		58 997	62 783
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		3 379 473	4 922 525
Summa kassa och bank		3 379 473	4 922 525
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 438 470	4 985 308
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		63 527 775	65 480 069

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 108 289	58 108 289
Fond för yttre underhåll		2 473 232	2 206 832
Summa bundet eget kapital		60 581 521	60 315 121
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-489 515	-576 015
Årets resultat		-1 465 350	352 900
Summa fritt eget kapital		-1 954 865	-223 115
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 626 656</b>	<b>60 092 006</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 435 375	4 942 275
Summa långfristiga skulder		4 435 375	4 942 275
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		102 797	107 836
Övriga skulder		17 776	20 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		345 171	317 076
Summa kortfristiga skulder		465 744	445 788
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 527 775</b>	<b>65 480 069</b>

Utdrag  
12/12/18  
CE

## 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.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the name "C. H. K. L." and other illegible marks.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 022 306	1 022 304
Hyror	974 224	958 512
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift	3 634	4 916
	<u>2 000 164</u>	<u>1 985 732</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	31 231	30 713
Städning	62 574	61 219
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 388	17 149
Trädgårdsskötsel	9 280	4 680
Snöröjning	11 365	16 522
Sotning	18 528	-
Reparationer	134 883	118 366
El	35 677	31 414
Uppvärmning	405 296	389 278
Vatten	50 174	47 835
Sophämtning	95 562	81 524
Försäkringspremie	62 649	60 122
Fastighetsavgift bostäder	33 425	32 828
Fastighetsskatt lokaler	98 000	98 000
Övriga fastighetskostnader	23 506	23 995
Kabel-tv/Bredband/IT	6 548	6 445
Förvaltningsarvode ekonomi	79 334	76 776
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 701	-
Panter och överlåtelse	1 966	2 794
Övriga externa tjänster	14 469	12 924
	<u>1 206 556</u>	<u>1 112 584</u>
<b>Underhåll</b>		
Hissar	963 122	-
Fönster	783 820	-
	<u>2 953 498</u>	<u>1 112 584</u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	3 501	5 746
Konsultarvode	-	1 548
Revisionarvode	12 000	12 000
<b>Summa</b>	<u>15 501</u>	<u>19 294</u>

*Handwritten signature and initials:*  
w  
A. Adal  
P. G. C.



## Not 8 Långfristiga skulder

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SEB		1,89%	4 435 375	-	4 942 275
			<b>4 435 375</b>	-	<b>4 942 275</b>

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	25 200 000	25 200 000
Fastighetsinteckningar		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 200 000</b>	<b>25 200 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Utk  
dk  
cc

## Underskrifter

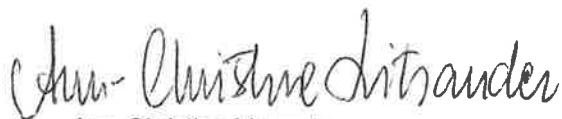
Stockholm 2019-04-16



Lars Mathlein



Camilla Cordischi



Ann-Christine Litsander



Lennart Gustafsson



Bengt-Erik Lindgren

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-13



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 Brf Neptunus 25 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 de 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. De 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 Brf Neptunus 25 för räkenskapsåret 2018 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 13 maj 2019



Eva Stein

Auktoriserad revisor