
BRF NEPTUNUS

Org. nr 769603-8582



ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 2020

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Neptunus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Fastighet
Hagen 6

Föreningens Ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelse 2020-01-01 – 2020-05-09

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

Styrelse 2020-05-09 -2021-03-03

Rebecca Örtman	Ordförande
Johan Berglund	Sekreterare
Arvid Larsson	Kassör
Oskar Gabrielsson	Ledamot
Elin Ribjer	Ledamot

Mathilda Chrisdotter	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelse 2020-03-03 -2021-05-23

Rebecca Örtman	Ordförande
Johan Berglund	Sekreterare
Arvid Larsson	Kassör
Oskar Svensson	Ledamot
Mathilda Chrisdotter	Ledamot

Revisor	Lars Lidgren, L&Y Revision AB
Revisorsuppleant	Helena Andersson, L&Y Revision AB

Valberedning	Peter Svensson och Katarina Norrman
--------------	-------------------------------------

Föreningsfrågor

- Ordinarie årsstämman hölls den 9 maj 2020
- Styrelsen har under 2020 haft 11 protokollförda möten
- Av föreningens 37 medlemslägenheter har under året 7 st lägenheter överlåtits

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Beijer Förvaltning & Bokföring HB

Fastigheten

Föreningen upplåter två sammanlänkade lokaler med hyresrätt.

Totalyta byggnader är, enligt taxeringsbeskedet 1 897 m², varav 1 824 m² utgör lägenhetsyta och 73 m² lokalyta.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Small Island Chocolates	73 kvm	tillsvidare

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Städdagar

Städdagar har hållits 9 maj och i oktober. De boende i huset fick en lista och skriva upp sig på olika sysslor som behövdes göras i huset och utföra dem när de hade tid och möjlighet. Detta i enlighet med hälsomyndighetens rekommendation utifrån Covid-19 pandemin.

Extrastämma

Styrelsen kallade till extrastämma den 15 september 2020. Ordförande Oskar Gabrielsson och sekreterare Johan Berglund. Protokolljusterare var Peter Svensson och David Fahl.

Stadgeändring

På extrastämman den 15 september 2020 röstades en stadgeändring igenom.

Stambyte i B-källaren

Efter en upptäckt läcka i B-källaren byttes en del av huvudstammen, ca 15 meter.

Trapphusrenoveringen

Trapphusrenoveringen som påbörjades 2019 slutfördes i A-B och C trapphuset. Samtliga dörrar har nu enhetliga skyltar och brevlådorna, lamporna och elskåpen byttes ut mot en med tidsenlig stil som matchar huset. Så som planerat medförde trapphusrenoveringen en stor kostnad vilket visas i resultaträkningen.

Stockholmsstads miljöförvaltnings egenkontroll

Den 15 maj 2020 var Stockholm stad i fastigheten och gjorde en egenkontroll.

Brandinspektion

Den 10 juni genomfördes en brandinspektion av Brandsäkra.

Värme

Styrelsen fortsatte det arbete som påbörjades 2019 med att se över husets värmeförsörjning.

Undervärmecentralen undersöktes i samråd med husets fastighetsförvaltare och det beslutades att byta ut undervärmecentralen då den dels var gammal men även för att öka chanserna för att komma till bukt med husets ojämna värme i lägenheterna. Underhållsavtal upprättades med Stockholm Exergi och de har gjort en injustering av värmen i samtliga lägenheter.

Så som planerat så har vi tagit stora kostnader med byte av undervärmecentral som påverkat årets resultat.

Balkong

Enligt beslut från årsstämman påbörjades förberedelse för balkongbyggnation. Bygglov beviljades av stadsbyggnadskontoret. Bygget beräknas påbörjas våren 2021. Balkongerna finansieras av respektive medlem.

Ekonomi

Fastigheten är ej upplåten med tomträtt.

Föreningen har genomfört en avgiftshöjning med 2 % från 1 januari 2020, samt att ett gruppavtal med bredband och TV har medfört en höjning av avgiften med 135 kr/månad.

	2020	2019	2018	2017	2016
Kassalikviditer	129 %	286 %	258 %	233 %	216 %
Föreningens lån kr per kvm	3 968	4 010	4 053	4 171	4 221
Belåningsgrad av taxvärde	12,0 %	12,1 %	15,9 %	16,2 %	16,0 %

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserad förlust	- 873 424
Årets förlust	- 1 250 337
Summa	- 2 123 761

Styrelsen föreslår att vinsten och balanserade vinstmedel disponeras så att:

i ny räkning överförs	- 2 311 690
till yttre fond 0,3 % av taxeringsvärde enligt stadgarna	- 187 929

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

Årsredovisning 2020

Resultaträkning 1 januari - 31 december	Not	2020	2019
Rörelsens intäkter m.m.	1	1 475 531	1 419 134
Övriga rörelseintäkter		175	454
		<u>1 475 706</u>	<u>1 419 588</u>
Rörelsens kostnader	2	- 2 153 580	- 1 025 051
Personalkostnader	3	- 44 500	- 65 710
Avskrivningar	4	- 405 828	- 405 828
Rörelseresultat		<u>- 1 128 202</u>	<u>- 78 271</u>
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	- 56 756	- 96 815
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		<u>- 1 184 958</u>	<u>- 175 086</u>
Skatt	6	- 65 379	- 64 811
Årets resultat		<u>- 1 250 337</u>	<u>- 239 897</u>

Årsredovisning 2020

Balansräkning Den 31 december	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	5 794 830	6 200 658
		5 794 830	6 200 658
Maskiner och inventarier			
Maskiner		0	0
Summa anläggningstillgångar		5 794 830	6 200 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda försäkringspremier		44 003	42 580
Kundfordringar		49 611	29 689
Övriga kortfristiga fordringar		68	2
		93 682	72 271
Kassa, Bank och klientmedel			
Plusgiro		420 065	1 443 163
Bank		70 708	112 468
		490 773	1 555 631
Summa omsättningstillgångar		584 455	1 627 902
Summa tillgångar		6 379 285	7 828 560

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

Eget kapital		2020	2019
Bundet eget kapital	8		
Inbetalda insatser		121 000	121 000
Upplåtelseavgifter		24 200	24 200
Fond för yttre underhåll		566 573	378 644
		<u>711 773</u>	<u>523 844</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		- 1 061 353	- 633 527
Årets resultat		- 1 250 337	- 239 897
Summa fritt kapital		<u>- 2 311 690</u>	<u>- 873 424</u>
Summa eget kapital		- 1 599 917	- 349 580
Skulder långfristiga			
Skulder till kreditinstitut	9	7 527 112	7 608 048
		<u>7 527 112</u>	<u>7 608 048</u>
Skulder kortfristiga			
Skatteskulder		63 509	63 509
Deposition hyra		45 625	45 625
Övriga kortfristiga skulder		4 599	123 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		338 357	337 008
		<u>452 090</u>	<u>570 092</u>
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		6 379 285	7 828 560
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		8 903 000	8 903 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2020	2019
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster och inkomstskatt	- 1 250 337	- 239 897
Avskrivningar	405 828	405 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 844 509	165 931
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-21 411	19 917
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	- 118 002	- 46 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital	- 983 922	139 707
Investeringsverksamheten		
Nyanskaffningar	0	0
Utnyttjande yttre fond	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	- 80 936	- 80 936
Årets kassaflöde	- 1064 858	58 771
Likvida medel vid årets början	1 555 631	1 496 860
Likvida medel vid årets slut	490 773	1 555 631

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

	2020
Byggnad	2,0 %
Fastighetsförbättringar	5,0 %
Maskiner och inventarier	20,0 %

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Noter

Not 1	2020	2019
Arsavgifter, Hyror mm		
Arsavgifter	1 254 761	1 229 630
Hyror	171 090	189 504
Bredband/TV intäkter	49 680	
Övriga intäkter	175	454
	1 475 706	1 419 588
Not 2		
Rörelsens kostnader		
Elavgifter	46 214	47 363
Värme	314 432	321 594
Värme förvaltning	16 316	16 221
Sotning	2 180	274 844
Vatten och avlopp	78 587	52 265
Städning		
Städning trapp	40 465	37 380
Sophämtning	7 068	29 132
Grovsopor	6 240	8 880
Snöröjning	6 996	8 851
Reparation och underhåll av fastighet	1 377 323	45 630
Kabel-TV	68 286	13 206
Fastighetsförsäkringspremier	56 707	54 882
Fastighetsunderhåll	42 607	37 835
	2 064 421	947 813
Förvaltnings och övriga rörelsekostnader		
Postbefordran Telekommunikation Kontorsmaterial	1 544	2 069
Revisionsarvoden	11 875	13 250
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Förvaltningsarvode	48 709	46 415
Bankkostnader	953	103
Advokatkostnader	6 438	9 425
Tillsynsavgifter myndigheter	14 619	0
Avgift till organisationer	5 321	5 142
Övriga avdragsgilla kostnader	0	1 134
	90 159	77 238
Totalt Rörelsens kostnader	2 153 580	1 025 051
Not 3		
Personalkostnader		
Styrelse	50 000	50 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	- 5 500	15 710
	44 500	65 710
Not 4		
Avskrivning		
Byggnad	145 812	145 812
Fastighetsförbättringar	260 016	260 016
Maskiner		
	405 828	405 828
Not 5		
Räntor		
Ränteintäkter	-68	- 19
Räntekostnader för långsiktiga skulder	56 824	95 862
Räntekostnader för kortsiktiga skulder	0	972
	56 756	96 815
Not 6		
Skatter		
Fastighetsskatt	65 379	64 811
	65 379	64 811
Not 7	2020	2019
Byggnader och mark		

h

Bostadsrättsförening Neptunus

Org. Nr 769603-8582

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar

Utgående anskaffningsvärde

12 755 559

0

12 755 559

12 755 559

0

12 755 559

Ackumulerade avskrivningar anläggningstillgångar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivning enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan

6 554 901

405 828

6 960 729

6 149 073

405 828

6 554 901

Planenligt restvärde vid årets slut

5 794 830

6 200 658

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

172 000

172 000

Taxeringsvärde

Byggnad

Mark

23 121 000

39 522 000

62 643 000

23 121 000

39 522 000

62 643 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande

Bostäder

Lokaler

61 200 000

1 443 000

61 200 000

1 443 000

Not 8

Förändring eget kapital

	<u>Bundet Eget Kapital</u>			<u>Fritt Eget Kapital</u>	
	<u>Inbetalda</u> <u>insatser</u>	<u>Upplåtelse-</u> <u>avgifter</u>	<u>Yttre rep.</u> <u>fond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	121 000	24 200	378 644	- 633 527	- 239 897
Avsatt till Yttre Reparationsfond			+ 187 929	- 187 929	
Utnyttjande av Yttre Reparationsfond					
Disposition av föregående års resultat				- 239 897	239 897
Årets resultat					- 1 250 337
Belopp vid årets utgång	121 000	24 200	566 573	- 1 061 353	- 1 250 337

Not 9

Skulder till kreditinstitut

Stadshypotek STIBOR

Låneskuld med omsättningsdag inom 5 år

Räntesats

2020

0,6%

Belopp

2020

7 527 112

7 527 112

Villkors-

ändringsdag

Rörlig 3 månader

Summa skulder till kreditinstitut

7 527 112

Avgår kortfristig del

0

7 527 112

Stockholm den 2021-04-01



Rebecca Örtman



Johan Berglund

Arvid Larsson



Mathilda Chrisdotter

Oskar Svensson



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 27/4 2021



Lars Lidgren
L&Y Revision AB / Autoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Neptunus
Org.nr. 769603-8582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Neptunus för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Neptunus för år 2020 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.

Västerås den 27 april 2021



Lars Lidgren

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

